

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2013 och 2060.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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.

Styrelsen

Kurt Staffan Henriksson	Ordförande
Bengt Olle Fransisco Andersson	Ledamot
Olle Axel Cronholm	Ledamot
Maria Caroline Birgitta Ehrning	Ledamot
Elin Matilda Ek Tedefors	Ledamot
Marita Elisabeth Christina Loft	Ledamot

Alexander Raza	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Martin Rana	Ordinarie Extern	Parameter revision AB
-------------	------------------	-----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-10. Extra stämma med anledning av revisorbyte och stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2019-09-23. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Porslinsbruket 23	1970	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

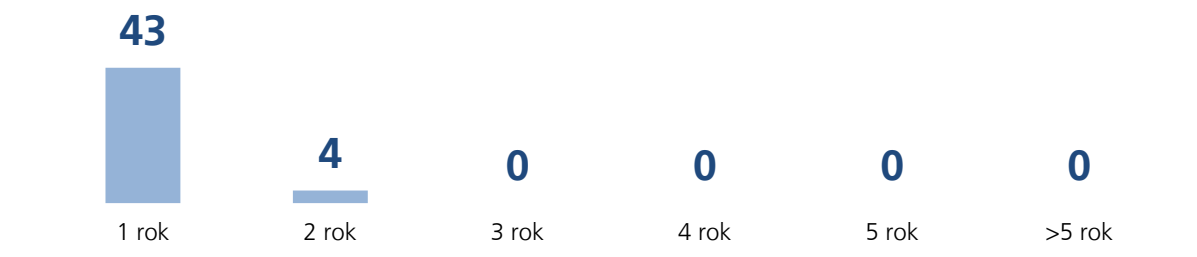
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2060. Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
OVK Besiktning genomförd	2019
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
100Mbit bredband installerade	2011
Gården upprustad	2011
Mässing namnskyltar uppsatta på lägenhetsdörrar och i entrétavlor	2011
Genomgång av värmesystemet	2011
Elektroniskt låssystem installerat	2011
En avlopps stam bytt på bv	2011
Radonmätning utförd och godkänd	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	2009
förbättrades med ny fläktanordning	2009
Gammal elservice utbytt mot ny och uppgraderad	2009
Planerat underhåll	År
Målning av tak	2020
Grind i Portik	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

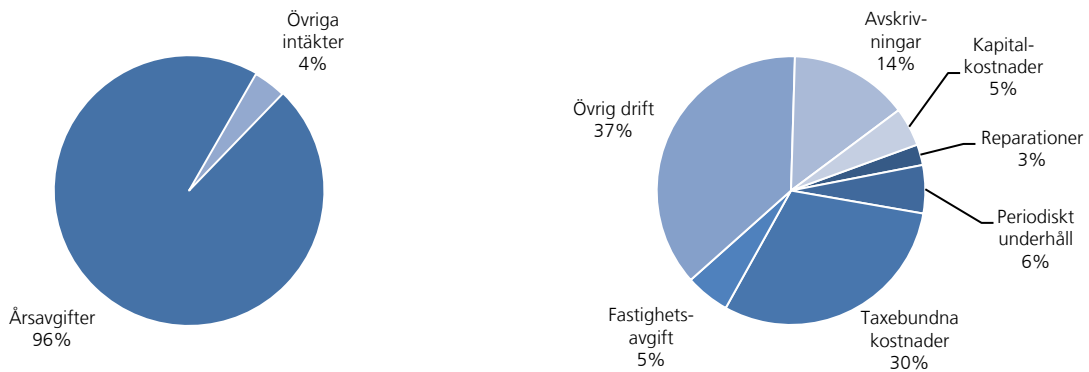
Avtal	Leverantör
Teknisk rådgivning	Pettson Arkitektur och Snickeri AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss, tillsyn och service	S:t Eriks Hiss AB
Fjärrvärme	Fortum Värme AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB
Sophantering, grovsopor	SITA Sverige AB
Sophantering, hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Låssystem och nycklar	S:t Eriks Lås
Fastighetsförsäkring	Protector Försäkring AB
TV, bredband och telefoni	Com Hem
Snöskottning	Ingdahls Städ & Fast. Service AB
Snöskottning yttertak	CC Plåt & Tak
Elförbrukning	Fortum Markets AB
Fastighetskötsel	AB Energibevakning
Städning	Clean Quality i Sverige AB
Revision	Parameter Revision AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	971 147	1 043 782
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 267 571	1 694 970
Finansiella intäkter	14	80
Minskning kortfristiga fordringar	5 805	0
Kapitaltillskott	0	497 062
Ökning av kortfristiga skulder	36 789	20 022
	1 310 179	2 212 134
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	984 097	1 623 519
Finansiella kostnader	56 794	57 556
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	497 063
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 571
Minskning av långfristiga skulder	74 305	81 060
	1 115 196	2 284 769
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 166 130	971 147
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	194 983	-72 635

*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 1 377 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

Säkerhetsanordningar på taket har förbättrats under verksamhetsåret.

OVK Besiktning genomförd.

I övrigt har endast löpande underhåll utförts

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	882	882	882	881
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 808	2 861	2 920	3 224
Elkostnad/m ² totalyta	32	30	27	26
Värmekostnad/m ² totalyta	184	187	192	191
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	36	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	42	48	64
Soliditet (%)	50	50	47	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53	-168	142	84
Nettoomsättning (tkr)	1 266	1 218	1 217	1 217

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	1 200 967	224 000	-545 491	1 522 458
S:a bundet eget kapital	5 304 999	224 000	-545 491	5 626 490
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 235 156	-224 000	377 095	-1 388 251
Årets resultat	53 306	53 306	168 396	-168 396
S:a ansamlad förlust	-1 181 850	-170 694	545 491	-1 556 647
S:a eget kapital	4 123 149	53 306	0	4 069 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	53 306
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 011 156
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-224 000
summa balanserat resultat	-1 181 850

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 181 850
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 265 696	1 217 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 875	477 417
Summa rörelseintäkter		1 267 571	1 694 970
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-832 254	-1 382 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 843	-241 032
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-173 388	-182 371
Summa rörelsekostnader		-1 157 485	-1 805 890
RÖRELSERESULTAT		110 086	-110 920
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	80
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 794	-57 556
Summa finansiella poster		-56 780	-57 476
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 306	-168 396
ÅRETS RESULTAT		53 306	-168 396

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	6 985 627	7 151 064
Inventarier	Not 8	25 178	33 129
Summa materiella anläggningstillgångar		7 010 805	7 184 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 010 805	7 184 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11	21 971
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 204 156	993 018
Summa kortfristiga fordringar		1 204 167	1 014 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 204 167	1 014 989
SUMMA TILLGÅNGAR		8 214 972	8 199 182

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 224 155	2 224 155
Kapitaltillskott		1 879 877	1 879 877
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 200 967	1 522 458
Summa bundet eget kapital		5 304 999	5 626 490
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 235 156	-1 388 251
Årets resultat		53 306	-168 396
Summa fritt eget kapital		-1 181 850	-1 556 647
SUMMA EGET KAPITAL		4 123 149	4 069 843
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 400 000	3 870 615
Summa långfristiga skulder		1 400 000	3 870 615
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 477 370	81 060
Leverantörsskulder		93 681	67 838
Skatteskulder		39	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	120 733	109 826
Summa kortfristiga skulder		2 691 823	258 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 214 972	8 199 182

Noter

Belopp anges i 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	74 år	74 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	10 år	10-16 år
Balkonger	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 217 726	1 217 506
Bredbandsintäkter	47 940	0
Öresutjämnning	30	47
	1 265 696	1 217 553

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	456 417
Övriga intäkter	1 875	21 000
	1 875	477 417

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 680	43 070
	Fastighetsskötsel beställning	252	3 725
	Snöröjning/sandning	5 269	5 399
	Städning entreprenad	41 861	38 676
	Mattvätt/Hyrmattor	2 202	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 750	0
	Hissbesiktning	2 625	2 563
	Myndighetstillsyn	9 888	0
	Gemensamma utrymmen	6 875	5 035
	Gård	397	0
	Serviceavtal	9 202	8 810
	Förbrukningsmateriel	3 308	211
	Teleport/hissanläggning	1 250	4 000
		142 559	111 489
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	6 344
	Tvättstuga	0	6 867
	Lås	0	3 945
	VVS	11 211	13 212
	Elinstallationer	1 875	6 248
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 500	14 513
	Hiss	12 349	12 534
	Tak	0	7 288
	Fönster	0	2 776
	Vattenskada	0	145 875
		29 935	219 602
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	213 241
	Bredband	0	21 000
	Tak	70 650	311 250
		70 650	545 491
	Taxebundna kostnader		
	El	44 543	41 973
	Värme	254 228	258 007
	Vatten	42 444	49 992
	Sophämtning/renhållning	27 981	28 759
		369 196	378 731
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 879	28 788
	Kabel-TV	36 348	35 547
	Bredband	77 969	0
		155 196	64 335
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 719	62 839
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	832 254	1 382 487

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	139
	Juridiska åtgärder	0	106 563
	Inkassering avgift/hyra	425	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	41 475	18 563
	Föreningskostnader	2 469	3 975
	Styrelseomkostnader	8 810	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 425	0
	Förvaltningsarvode	81 812	79 318
	Administration	1 918	5 552
	Konsultarvode	7 969	17 657
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 540	5 440
		151 843	241 032
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	66 269	66 269
	Förbättringar	99 168	92 264
	Inventarier	7 951	23 838
		173 388	182 371
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 649 447	9 152 384
	Nyanskaffningar	0	497 063
	Utgående anskaffningsvärde	9 649 447	9 649 447
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 498 383	-2 339 849
	Årets avskrivningar enligt plan	-165 437	-158 534
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 663 820	-2 498 383
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 985 627	7 151 064
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 814 288	1 814 288
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	12 800 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	25 000 000
		52 600 000	37 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 600 000	37 800 000
		52 600 000	37 800 000

Not 8	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		365 984	365 984
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		365 984	365 984
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-332 855	-309 017
	Årets avskrivningar enligt plan		-7 951	-23 838
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-340 806	-332 855
	Redovisat restvärde vid årets slut		25 178	33 128

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		27 751	20 030
	Skattefordran		0	1 841
	Klientmedel hos SBC		1 166 130	971 147
	Fordringar kreditfakturor		10 275	0
			1 204 156	993 018

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		1 522 458	1 298 458
	Reservering enligt stadgar		224 000	224 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-545 491	0
	Vid årets slut		1 200 967	1 522 458

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2019-12-31	2018-12-31	
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,330 %	824 370	898 675	2020-09-01
	Handelsbanken	1,620 %	1 653 000	1 653 000	2020-06-01
	Handelsbanken	1,300 %	1 400 000	1 400 000	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		3 877 370	3 951 675	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 477 370	-81 060	
			1 400 000	3 870 615	

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	8 900 000	8 900 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	2 313	2 083
	Avgifter och hyror	118 420	107 743
		120 733	109 826

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Målning av tak är planerat att ske under 2020

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2020

Kurt Staffan Henriksson
Ordförande

Bengt Olle Fransisco Andersson
Ledamot

Olle Axel Cronholm
Ledamot

Maria Caroline Birgitta Ehrning
Ledamot

Elin Matilda Ek Tedefors
Ledamot

Marita Elisabeth Christina Loft
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020
Parameter revision AB

Martin Rana
Auktoriserad revisor