

Brf Porslinsbruket 29

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020

13

Årsredovisning för  
**Brf Porslinsbruket 29**  
716421-8765

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 29 (716421-8765) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01–2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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 1992-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Porslinsbruket 29 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sankt Eriksgatan 65. Porslinsbruket 29 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<b>Antal</b>	<b>Benämning</b>	<b>Total yta (kvm)</b>
32	Lägenheter, bostadsrätt	2 555
2	Lägenheter, hyresrätt	162
5	Lokaler, hyresrätt	315

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-14. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>
Fabian Ström	Ordförande
Henry Gustafson	Ledamot
Leif Gustafsson	Ledamot
Leif Petersson	Ledamot
Mats Norling	Suppleant
Peter Lindgren	Ledamot
Sarah Usberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fabian Ström, Henry Gustafson, Leif Gustafsson, Mats Norling, Peter Lindgren och Sarah Usberg.

### Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Fabian Ström, Leif Petersson, Leif Gustafsson, Henry Gustafsson, Peter Lindgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Eva Hansen och Jens-Victor Palm.

Valberedningen har utgjorts av Gunilla Åsard, Kenneth Caidahl, Rickard Forsman och Kianoosh Mostaghimi.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Renovering av entréportar samt dörrar till vädringsbalkonger
2019–2020	Fasad omputsad utom under Sankt Eriksbron.
2019–2020	Taket utbytt, taksäkerhet monterats.
2019–2020	Samtliga fönster utbytta.
2019	Brandgaslucka installerad.
2018	Rärstambyte och stamventiler utbytta på källarplan.
2018	Utbyte av samtliga takfläktar.
2015	Hissen renoverades.
2011	Utebelysning vid entré Norrbackagatan samt gården.
2011	Värmeanläggning. Termostater på samtliga radiatorer. Avluftare samt expansionskärl installerats i värmecentralen.
2011–2000	Ombyggnad tvättstuga och föreningslokal för övernattnig.
2009	Ommålning sadeltak.
2007	Ommålning av fönster.
2006	Ny undercentral för fjärrvärme.
2000	Nya balkonger.
1996	Omputsning av fasad, delvis.
1981	Omläggning av tak.
1981	Elstambyte.
1981	Rörstambyte.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54 st. Under året har 2 tillkommit samt 2 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 54 st.

### Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Trappstädning	Evident Clean AB
Klottersanering	Aremo
Kontroll fjärrvärme undercentral	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Kabel-TV	Telenor
Hissreparationer	Sankt Eriks Hiss
Internet	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Hissbesiktning	Inspecta

El och VVS  
Lås

Svanströms El och VVS  
Corells Lås

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsårets har styrelsen fortsatt att arbeta med husets ventilering samt stammar. Fuktskada under bron är upptäkt och utredning pågår. Besiktningsprotokoll (genomförd av Ramboll på uppdrag av Stockholm Stad) påvisar att Stockholm stad genomfört ett bristande arbete med tätskikt vid renovering av bron år 1996.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 234	2 308	2 236	2 018
Resultat efter fin. poster (tkr)	-820	-14 067	-306	-519
Soliditet (%)	42,6	42,1	81	81

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter/ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	30 472 454	3 433 125	1 245 435	-3 435 847	-14 066 561	17 648 606
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			339 834	-339 834		
Balanseras i ny räkning				-14 066 561	14 066 561	
Årets resultat					-820 010	-820 009
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 472 454</b>	<b>3 433 125</b>	<b>1 585 269</b>	<b>-17 842 242</b>	<b>-820 010</b>	<b>16 828 597</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-17 842 242
Årets resultat	-820 010
<b>Totalt</b>	<b>-18 662 252</b>
Avsättning till yttre fond	339 834
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-19 002 086
<b>Summa</b>	<b>-18 662 252</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 234 000	2 308 108
Övriga rörelseintäkter	3	5 736	229 091
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 239 736</b>	<b>2 537 199</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 257 750	-15 804 076
Övriga externa kostnader	5	-147 841	-129 339
Personalkostnader och arvoden	6	-61 910	-59 796
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 084	-360 084
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 827 585</b>	<b>-16 353 295</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-587 849</b>	<b>-13 816 096</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		295	201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 455	-250 666
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-232 160</b>	<b>-250 465</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-820 009</b>	<b>-14 066 561</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-820 009</b>	<b>-14 066 561</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-820 010</b>	<b>-14 066 561</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	36 775 960	37 131 539
Inventarier, maskiner och installationer	8	4 503	9 008
Pågående nyanläggningar		73 150	73 150
Summa materiella anläggningstillgångar		36 853 613	37 213 697
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		36 853 613	37 213 697
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		44	176
Övriga fordringar	9	2 570 319	4 626 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 848	46 119
Summa kortfristiga fordringar		2 608 211	4 673 239
<b>Kassa och bank</b>	10		
Kassa och bank		8 426	8 402
Summa kassa och bank		8 426	8 402
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 616 637	4 681 641
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		39 470 250	41 895 338



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 757 454	33 757 454
Fond för yttre underhåll		1 585 269	1 245 435
Kapitaltillskott		148 125	148 125
Summa bundet eget kapital		35 490 848	35 151 014
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-17 842 242	-3 435 847
Årets resultat		-820 010	-14 066 561
Summa fritt eget kapital		-18 662 252	-17 502 408
<b>Summa eget kapital</b>		<b>16 828 596</b>	<b>17 648 606</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	5 000 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	22 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	17 000 000	-
Leverantörsskulder		201 496	1 771 504
Skatteskulder		180 964	176 506
Övriga skulder		52 047	52 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		207 147	245 955
Summa kortfristiga skulder		17 641 654	2 246 732
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 470 250</b>	<b>41 895 338</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

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.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Värmeanläggning	5%	(5%)
Kabel-TV	5%	(5%)
Tvättstuga	5%	(5%)
Balkonger	1,7%	(1,7%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte 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 eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 473 249	1 482 836
Hyror	742 855	812 492
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 324	2 325
Övriga hyresintäkter	10 572	10 455
	<u>2 234 000</u>	<u>2 308 108</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Försäkringsersättning	-	20 902
Övrigt	5 736	208 189
<b>Summa</b>	<u>5 736</u>	<u>229 091</u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	22 633	11 333
Städning	106 032	65 663
Tillsyn, besiktning, kontroller	72 503	3 609
Snöröjning	7 500	-
Reparationer	112 320	123 454
El	48 697	72 271
Uppvärmning	430 623	502 550
Vatten	64 722	48 333
Sophämtning	91 343	81 397
Försäkringspremie	144 033	137 841
Självrisk	23 600	23 200
Fastighetsavgift bostäder	48 586	46 818
Fastighetsskatt lokaler	42 780	42 780
Övriga fastighetskostnader	19 196	35 819
Kabel-tv/Bredband/IT	105 292	78 474
Förvaltningsarvode ekonomi	43 516	43 396
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	20 254
Panter och överlåtelse	8 573	2 790
Juridiska åtgärder	-	12 400
Övriga externa tjänster	8 193	4 337
	<u>1 400 142</u>	<u>1 356 719</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	43 750	-
Ventilation	76 644	132 593
Hissar	21 875	-
Byggnad	33 638	49 696
Tak	62 388	3 852 775
Fasader	619 313	9 888 418
Fönster	-	523 875
	<u>2 257 750</u>	<u>15 804 076</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>2 257 750</b>	<b>15 804 076</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Konsultarvode	-	88 651
Besiktnings- och utredningskostnader	113 060	11 063
Revisionarvode	34 781	29 625
<b>Summa</b>	<b>147 841</b>	<b>129 339</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	47 300	45 500
Sociala kostnader	14 610	14 296
	<b>61 910</b>	<b>59 796</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 511 220	31 511 220
-Ombyggnad	1 348 390	1 348 390
-Mark	8 887 780	8 887 780
	<b>41 747 390</b>	<b>41 747 390</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 615 850	-4 260 271
-Årets avskrivning enligt plan	-355 580	-355 580
	<b>-4 971 430</b>	<b>-4 615 851</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>36 775 960</b>	<b>37 131 539</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	37 811 000	37 811 000
Mark	75 467 000	75 467 000
	<b>113 278 000</b>	<b>113 278 000</b>
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	4 278 000	4 278 000
	<b>113 278 000</b>	<b>113 278 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 093	90 093
	90 093	90 093
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-81 085	-76 580
-Årets avskrivning enligt plan	-4 505	-4 505
	-85 590	-81 085
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 503</b>	<b>9 008</b>

## Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	209	58 027
Transaktionskonto Fastighetsägarna	2 570 110	4 566 572
Övriga fordringar	-	2 345
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 570 319</b>	<b>4 626 944</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Sparkonto	481	481
Sparkonto	7 945	7 921
<b>Summa</b>	<b>8 426</b>	<b>8 402</b>

## Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2020-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB	2021-04-28	0,62%	10 000 000		10 000 000
SEB	2021-04-28	0,62%	7 000 000		7 000 000
SEB	2024-04-28	2,05%	5 000 000		5 000 000
				-17 000 000	
			<b>22 000 000</b>	<b>-17 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
Varav kortfristig del			-17 000 000		-
			<b>5 000 000</b>		<b>22 000 000</b>

### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

## Övriga noter

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

### Not 13 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2021- -

Fabian Ström  
Ordförande

Leif Pettersson

Leif Gustafsson

Henry Gustafsson

Peter Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021- -  
FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Eva Hansen  
Godkänd 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."

## Leif Stefan Pettersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19621013xxxx

IP: 185.102.xxx.xxx

2021-05-03 11:10:15Z



## LEIF GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19581003xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2021-05-03 11:24:32Z



## Fabian Carl Christer Ström

Styrelseledamot

Serienummer: 19920528xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-05-03 11:41:06Z



## HENRY GUSTAFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19600420xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2021-05-03 15:35:04Z



## Peter Knut Ragnar Lindgren

Styrelseledamot

Serienummer: 19550623xxxx

IP: 90.235.xxx.xxx

2021-05-03 17:45:48Z



## Eva Elisabeth Hansen

Registrerad revisor

Serienummer: 19690215xxxx

IP: 88.131.xxx.xxx

2021-05-04 16:22:16Z



Penneo dokumentnyckel: WK1G3-TNCTO-KM1IK-YWTKY-HVZDC-M2C5N

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>