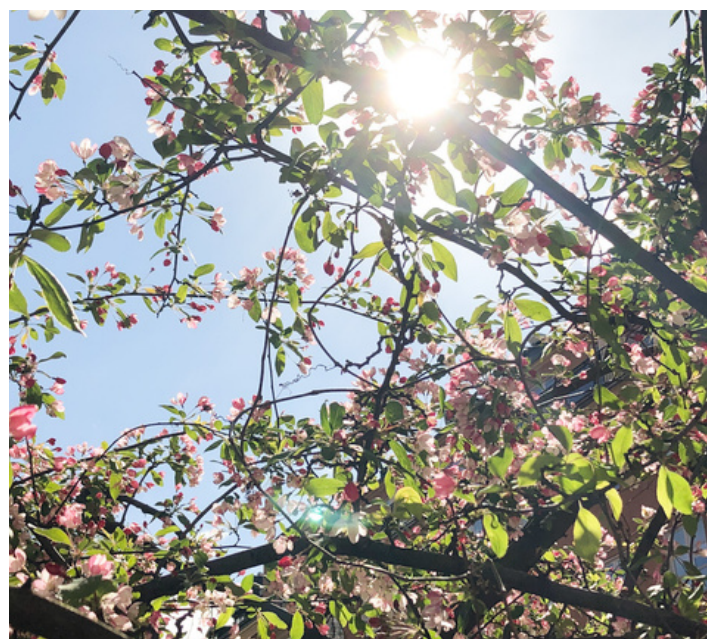




Porslinsbruket
16

ÅRSREDOVISNING 2021



BRF PORSLINSBRUKET 16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 16, 716421-4822 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Allmänt om verksamheten

Om föreningen

Vi är en liten förening i en charmig fastighet mitt i en av Stockholms mest livfulla och pittoreska stadsdelar, Birkastan. Som namnet Porslinsbruket 16 anger har området rötter i den gamla Rörstrands porslinsfabrik som grundades år 1726. Föreningen består av 35 lägenheter, 1 kontor samt ett garage.

Historik

Huset är beläget på området där den gamla Rörstrands porslinsfabrik låg. I takt med att Stockholm växte fattades ett beslut att flytta tillverknigen till Göteborg för att ge plats för bostäder. Produktionen på Rörstrand avvecklades gradvis och den sista delen revs slutligen 1926. På det gamla fabriksområdet planerades en ny stadsdel, Birkastan.

Vår fastighet är ritad av arkitekterna Höög & Morssing och färdigställdes 1924. Två år innan porslinsfabriken helt revs och tre år innan Atlas fabriken lades ner. Arkitekturen är typisk för Stockholm och epoken. Flera av de vackra tidstypiska freskerna har bevarats i våra trapphus. Höög & Morssing ritade under den tiden runt 250 hus, varav de flesta i Vasastan och på Södermalm. Deras hus gav upphov till den så kallade "birkastilen" (efter Birkastan). Stilen innebar att husen var "bulliga" med barockgavlar och runda hörntorn. De stod även för ritningarna för det stora Sankt Erikspalatset med sitt pampiga torn vid Sankt Eriksbrons sydvästra fäste (1906-1910). Sankt Erikspalatset tillskrivs ofta Anders Höög men det var i själva verket Gunnar Morssing som stod för formgivningen. Morssing visade under 1920-talet en förkärlek för tjugotalsklassicismens lekfulla formspråk. Den stilen återspeglas även i vår fastighet som ritades av Morssing under början av 1920-talet.



Gunnar Morssing



Vy mot Atlas Industrier, Föreningens fastighet är synlig i bakgrunden, 1927

Föreningen och fastigheten.

Föreningen förvärvade fastigheten 1992. Köks- och badrumsstammarna byttes 1983. El-stigarna byttes 1983. 3-fas el finns indraget. Ventilationen renoverades 1983. Fasaden putsades 1988. Under 2017-2018 har alla fönster renoverats. Huset byggdes om 2002. Trapphusen renoverades 2010 vartefter säkerhetsdörrar installerades till alla lägenheter. Postboxar installerades 2012. År 2017 installerade föreningen bergvärme. 2019 byttes entrédörren i 12c samt att föreningens app lanserades. Under 2020 renoverades gården och planteringarna. För att förbättra trivsel och säkerheten förbättrades utebelysningen runt hela fastigheten.

Klimatsmart boende

Föreningen strävar efter att minimera sin klimatpåverkan. 2017 installerade föreningen bergvärme. Bergvärmepumpens energi består av solenergi som finns lagrad i marken, vilket är en miljövänlig energikälla. Bergvärmepumpen avger en jämn temperatur hela året och är således oberoende av ett skiftande klimat eftersom berggrunden är oberoende av temperaturskillnader. Eftersom bergvärme inte kräver någon typ av förbränning, utan endast drivs av el, sparar det potentiellt på naturens resurser. Bergvärme minskar utsläppen av kväveoxid, kolväte och koldioxid i jämförelse med värmesystem som hämtar energi ut fossila bränslen. Utöver de positiva miljöeffekterna har föreningens kostnader för uppvärmning minskat markant.

Partners



Förvaltning BRF Porslinsbruket 16 har ett långårigt samarbete med Fastighetsägarna i Stockholm. De bistår bland annat med fastighetsskötartjänster samt trappstädning.



Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB är föreningens revisor som säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen och föreningens förvaltning.



Föreningens förvaltare är Ekonomistöd AB. De sköter medlemsregister och löpande bokföring.

Styrelse och revisorer

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Jens Bruno, ordförande
Åke Persson, kassör
Ebba Rundbom, sekreterare
Jan Ekengren, ledamot
Lena Fischer, ledamot

Suppleanter:

Lars Arned
Peter Jarde Eriksson

Revisor:

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, huvudansvarig Marcus Petersson

Revisorssuppleant:

Anders Strömberg

Valberedning:

Louise Senneby
Helene Petersson

Stämman

På grund av covid-19 hölls ordinarie föreningsstämma online med hjälp av Fastighetsägarna den 28 april 2021.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen har styrelsen arbetat med ett flertal projekt.

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 50 st medlemmar fördelade på 35 lägenheter. Tre bostadsrätter har överlåtits under år 2021.

Hyresgäster

Vid årets utgång hade föreningen en lokal uthyrd. Ett kontor i källaren i uppgång 12B. Hyresgästen i garaget under fastigheten med infart från Bråvallagatan sades upp för att erbjuda boende möjlighet att parkera i garaget samt nyttja föreningens ytor mer effektivt. Föreningen disponerar även 6 stycken parkeringsplatser, vilka alla varit uthyrda under året.

Effekter av covid-19

Den löpande förvaltningen har inte påverkats nämnvärt av covid 19. Däremot har pandemin försvårat åtgärder som kräver tillträde hos medlemmarna, som ett resultat har åtgärder som kräver tillträde till medlemmarnas lägenheter har skjutits på framtiden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Ventilation**

I enlighet med den senaste obligatoriska ventilationskontrollen genomförde styrelsen en rad åtgärder för att förbättra ventilationen i fastigheten. Arbetet fick på grund av Covid-19 pausas, men kommer att återupptas när smittläget tillåter.

Garaget

Under föregående verksamhetsår sades hyresgästen upp. Hyresgästen lämnade lokalen den 1 oktober 2021. Föreningen kommer att upplåta parkeringsplatserna till föreningens medlemmar.

Radonmätning

Föreningen genomför en lagenlig radonmätning. Mätningen kommer att avslutas i april 2022.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Värde

Fastighetens taxeringsvärde är 126 145 000 kr varav byggnad utgör 42 545 000 kr.

Uttagna fastighetsinteckningar uppgår till 6 523 000 kr.

Byggnadens anskaffningsvärde inklusive balkonger är 21 739 105 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 7 272 594 kr, (föregående år 21 739 105 resp 7 061 261 kr).

Anskaffningsvärde för fastighetsförbättringarna och inventarier är 8 690 330 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 5 548 434 kr, (föregående år 8 690 330 resp 5 432 258 kr).

Under året har avskrivning av fastigheten och inventarier gjorts med 327 509 kr.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 674 520	1 698 233	1 692 653	1 683 646
Resultat efter finansiella poster	-100 861	-743 372	-54 336	-787 764
Soliditet, %	85	85	89	89

Förändringar i eget kapital

	Insatser & Upplåtesleavgifter	Fond för yttre underhåll	Kapitaltillskott balkonger	Fritt eget kapital
Vid årets början	31 762 564	1 289 381	2 467 295	-15 014 107
Disp. enl föreningsstämmobeslut				
Avs. yttre fond enl. stadgar		57 815		-57 815
Årets resultat				-100 861
Vid årets slut	31 762 564	1 347 196	2 467 295	-15 172 783

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-15 071 922
årets resultat	-100 861
Totalt	-15 172 783
disponeras för	
avsättes till yttre fond enl. stadgar (0,3% av fastighetens anskaffningsvärde)	57 815
balanseras i ny räkning	-15 230 598
Summa	-15 172 783

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<i>Förvaltningsintäkter</i>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 674 520	1 698 233
Övriga rörelseintäkter		8 760	5 332
Summa rörelseintäkter		1 683 280	1 703 565
<i>Fastighetens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-1 221 085	-2 055 695
Administrationskostnader	4,5	-211 235	-135 180
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 509	-224 870
Summa rörelsekostnader		-1 759 829	-2 415 745
Rörelseresultat		-76 549	-712 180
<i>Finansiella poster</i>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		18 920	18 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 232	-49 252
Summa finansiella poster		-24 312	-31 192
Resultat efter finansiella poster		-100 861	-743 372
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Resultat före skatt		-100 861	-743 372
<i>Skatter</i>			
Årets resultat		-100 861	-743 372

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 426 359	22 753 868
Inventarier, verktyg och installationer	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 426 359	22 753 868
Summa anläggningstillgångar		22 426 359	22 753 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		27 310	-
Övriga fordringar		529	529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 984	40 033
Summa kortfristiga fordringar		74 823	40 562
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 460 980	1 302 336
Summa kassa och bank		1 460 980	1 302 336
Summa omsättningstillgångar		1 535 803	1 342 898
SUMMA TILLGÅNGAR		23 962 162	24 096 766

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 921 045	16 921 045
Upplåtelseavgifter		14 841 519	14 841 519
Fond för yttre underhåll		1 347 196	1 289 381
Kapitaltillskott balkonger		2 467 295	2 467 295
Summa bundet eget kapital		35 577 055	35 519 240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 071 922	-14 270 735
Årets resultat		-100 861	-743 372
Summa fritt eget kapital		-15 172 783	-15 014 107
Summa eget kapital		20 404 272	20 505 133
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 250 500	3 300 000
Leverantörsskulder		69 947	108 133
Skatteskulder		8 664	11 311
Övriga skulder		-	4 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 779	167 608
Summa kortfristiga skulder		3 557 890	3 591 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 962 162	24 096 766

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-100 861	-743 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	327 552	224 870
	226 691	-518 502
Betald skatt	-2 647	1 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	224 044	-516 682
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-36 523	104 144
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	20 623	20 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten	208 144	-391 821
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		1 000 000
Amortering av låneskulder	-49 500	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 500	1 000 000
Årets kassaflöde	158 644	608 179
Likvida medel vid årets början	1 302 336	694 157
Likvida medel vid årets slut	1 460 980	1 302 336

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, balkonger	200
-Förbättringsåtgärder	10-40

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Årsavgifter	1 253 775	1 254 052
Hyresintäkter	420 745	444 181
Summa	1 674 520	1 698 233

Not 3 Driftskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Fastighetsskötsel	-22 646	-18 087
Städning, mattbyte	-116 784	-115 443
Hisskötsel	-38 688	-36 170
Trädgårdsskötsel	-1 719	-49 030
Snöskottning	-63 000	-9 375
Klottersanering	-5 375	-6 379
Reparation & löpande underhåll	-198 916	-1 135 804
Bergvärmearläggning	-21 350	-10 462
Elkostnader	-297 510	-258 585
Vatten & avlopp	-72 855	-58 434
Sophämtning	-80 809	-65 618
Fastighetsförsäkring	-46 373	-45 132
Kabel-TV	-75 975	-100 821
Bredband	-35 305	-
Låsarbeten	-4 030	-10 287
Brandskyddsarbete	-1 223	-4 807
Övriga fastighetskostnader	-16 012	-9 795
Fastighetsavgift-/skatt	-122 515	-121 466
Summa	-1 221 085	-2 055 695

Not 4 Administrationskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Telefon, porto	-3 700	-1 508
Ersättning revisor	-63 138	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-27 442	-5 004
Redovisningstjänster	-55 216	-54 871
Konsultarvoden	-24 856	-19 325
Bankkostnader	-5 390	-5 364
Övriga externa tjänster	-13 800	-24 475
Föreningsavgifter	-5 034	-5 184
Övriga kostnader	-12 659	-699
Summa	-211 235	-135 180

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 995 133	33 995 133
	33 995 133	33 995 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 241 265	-11 016 395
-Årets avskrivning enligt plan	-327 509	-224 870
	-11 568 774	-11 241 265
Redovisat värde vid årets slut	22 426 359	22 753 868
Taxeringsvärde byggnader	42 545 000	42 545 000
Taxeringsvärde mark	83 600 000	83 600 000
	126 145 000	126 145 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	119 000 000	119 000 000
Lokaler	7 145 000	7 145 000
	126 145 000	126 145 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 252 254	1 252 254
	1 252 254	1 252 254
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 252 254	-1 252 254
	-1 252 254	-1 252 254
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2021-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 250 500
	3 250 500

Not 9 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser***Ställda säkerheter***

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	6 523 000	6 523 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
Summa ställda säkerheter	6 523 000	6 523 000

Eventualförpliktelser

<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
------------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Stockholm den

.....
Jens Bruno
ordförande

.....
Ebba Rundbom
sekreterare

.....
Åke Persson
kassör

.....
Jan Ekengren
ledamot

.....
Lena Fischer
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

.....
Marcus Petersson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, revisor