

Porslinsbruket

16

Årsredovisning för

Brf Porslinsbruket 16

716421-4822

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 16, 716421-4822 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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. Föreningen är ett sk bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Historik

Huset är beläget på området där den gamla Rörstrands porslinsfabrik låg. I takt med att Stockholm växte fattades ett beslut att flytta tillverkningsen till Göteborg för att ge plats för bostäder. Produktionen på Rörstrand utvecklades 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 tjugotalsskandinavismens lekfulla formspråk. Den stilen återspeglas även i vår fastighet som ritades av Morssing under början av 1920-talet.

Föreningen och fastigheten.

Föreningen förvärvade fastigheten 1992. Föreningen har en aktuell underhållsplan. 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. Under 2021 och 2022 har underhållsarbete på föreningens rörstammar utförts, dels genom byte av vissa rördelar samt spolning av alla rörstammar. Föreningen har mark med äganderätt

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 långvarigt samarbete med Fastighetsägarna i Stockholm. De bistår bland annat med fastighetsskötartjänster samt trappstädning. Fastighetsägarna var också ansvariga för upprustningen av gården 2020 och plantering av de nya träden.

Ekonomistöd AB är föreningens förvaltare som sköter medlemsregister och bokföring. HQV Stockholm AB är föreningens revisor som säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen och föreningens förvaltning.

Styrelse och revisorer

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Jens Bruno, ordförande
Åke Persson, kassör
Ebba Rundbom, sekreterare
Andreas Stark, ledamot Lena
Fischer, ledamot

Suppleanter:

Shai Ouaki
Lars Arned

Revisor:

HQV Stockholm AB, huvudansvarig Katarina Nyberg

Revisorssuppleant:

Vakant

Valberedning:

Robin Svensson
Kersti Schultze

Stämman

Ordinarie stämman hölls i föreningens garage den 26 april 2023.

Styrelsen

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

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 52 st medlemmar fördelade på 35 lägenheter. Tre bostadsrätter har överlåtits under år 2023.

Hyresgäster

Vid årets utgång hade föreningen en lokal uthyrd. Ett kontor i källaren i uppgång 12B. Föreningen disponerar även 6 stycken parkeringsplatser i markplanet, vilka alla varit uthyrda under året, samt ett garage om 340 kvm där parkeringsplatser främst hyrs ut till föreningens medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll av rörstammar

Föreningen har under räkenskapsåret bytt och moderniserat rörstammarna i trappuppgång Bråvallgatan 12C. I samband med detta rengjordes även ett antal rörstammar.

Garaget

Under föregående räkenskapsåret har föreningen nått en principöverenskommelse med en potentiell hyresgäst samtidigt som styrelsen har inkommit med lovansökan, samt fört en diskussion med Stadsbyggnadskontoret om bygglov och lokalens utformning.

OVK

Styrelsen har fortsatt arbetet med att komma till rätta med ventilationen i ett antal lägenheter i fastifgheten. Arbetet förväntas vara avslutat under det andra kvartalet 2024.

Värde

Fastighetens taxeringsvärde är 144 748 000 kr varav byggnad utgör 42 948 000 kr.

Uttagna fastighetsinteckningar uppgår till 6 523 000 kr.

Byggnadens anskaffningsvärde inklusive balkonger är 21 739 105 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 7 695 260 kr, (föregående år 21 739 105 resp 7 483 927 kr).

Anskaffningsvärde för fastighetsförbättringarna och inventarier är 8 723 493 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 5 794 050 kr, (föregående år 8 723 493 resp 5 671 242 kr).

Under året har avskrivning av fastigheten och inventarier gjorts med 334 141 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 719 524	1 606 444	1 674 520	1 698 233
Resultat efter finansiella poster	-978 082	-650 433	-100 861	-743 372
Soliditet, %	83	85	85	85
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	447	415	415	415
Skuldsättn. per kvm upplåten med bostadsrätt	933	933	933	947
Skuldsättn. per kvm upplåten total yta	1 089	1 089	1 089	1 106
Sparande per kvadratmeter, totalt upplåtna	7	28	122	177
Räntekänslighet, %	2	3	3	3
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	172	148	112	94
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	73	77	74	73

Upplysning vid förlust

Givet en marknadsmässig uthyrning av föreningens lokaler gör styrelsen bedömningen att inga hinder finns för att finansiera framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Insatser & Upplåtesleavgifter	Fond för yttre underhåll	Kapitaltillskott balkonger	Fritt eget kapital
Vid årets början	31 762 564	1 405 011	2 467 295	-15 881 031
Disp. enl föreningsstämmobeslut				
Avs. yttre fond enl. stadgar		57 815		-57 815
Årets resultat				-978 082
Vid årets slut	31 762 564	1 462 826	2 467 295	-16 916 928

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-15 938 846
årets resultat	-978 082
Totalt	-16 916 928
disponeras för	
avsättes till yttre fond enl. stadgar (0,3% av fastighetens anskaffningsvärde)	57 815
balanseras i ny räkning	-16 974 743
Summa	-16 916 928

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 719 524	1 606 444
Övriga rörelseintäkter		100 911	6 997
Summa rörelseintäkter		1 820 435	1 613 441
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader	3	-2 085 782	-1 684 709
Administrationskostnader	4,5	-248 524	-190 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 141	-334 141
Summa rörelsekostnader		-2 668 447	-2 209 148
Rörelseresultat		-848 012	-595 707
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		17 200	19 780
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 565	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 835	-74 558
Summa finansiella poster		-130 070	-54 726
Resultat efter finansiella poster		-978 082	-650 433
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-978 082	-650 433
Skatter			
Årets resultat		-978 082	-650 433

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 771 341	22 098 850
Inventarier, verktyg och installationer	7	19 899	26 531
Summa materiella anläggningstillgångar		21 791 240	22 125 381
Summa anläggningstillgångar		21 791 240	22 125 381
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-	32 170
Övriga fordringar		284	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 808	49 954
Summa kortfristiga fordringar		56 092	82 351
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		774 714	1 166 576
Summa kassa och bank		774 714	1 166 576
Summa omsättningstillgångar		830 806	1 248 927
SUMMA TILLGÅNGAR		22 622 046	23 374 308

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		1 462 826	1 405 011
Kapitaltillskott balkonger		2 467 295	2 467 295
Summa bundet eget kapital		35 692 685	35 634 870
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 938 846	-15 230 598
Årets resultat		-978 082	-650 433
Summa fritt eget kapital		-16 916 928	-15 881 031
Summa eget kapital		18 775 757	19 753 839
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 250 500	3 250 500
Leverantörsskulder		278 003	84 495
Skatteskulder		10 621	8 171
Övriga skulder		52 526	1 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		254 639	276 090
Summa kortfristiga skulder		3 846 289	3 620 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 622 046	23 374 308

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-978 082	-650 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	329 801	336 619
	-648 281	-313 814
Betald skatt	2 450	-493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-645 831	-314 307
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	27 572	-7 527
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	226 397	60 593
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-391 862	-261 241
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-33 163
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-33 163
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-391 862	-294 404
Likvida medel vid årets början	1 166 576	1 460 980
Likvida medel vid årets slut	774 714	1 166 576

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 beräknade 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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	1 348 197	1 253 980
Hyresintäkter	371 327	352 464
Summa	1 719 524	1 606 444

Not 3 Driftskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsskötsel	-20 360	-19 261
OVK	-45 150	-
Städning, mattbyte	-123 245	-121 959
Hisskötsel	-65 450	-48 054
Snöskottning	-20 097	-19 938
Klottersanering	-3 638	-2 200
Reparation & löpande underhåll	-756 035	-541 268
Bergvärmeanläggning	-14 782	-18 804
Elkostnader	-500 993	-427 261
Vatten & avlopp	-84 318	-68 493
Sophämtning	-85 842	-75 118
Försäkringar	-54 497	-50 704
Bredband	-153 284	-147 225
Låsarbeten	-2 419	-900
Övriga fastighetskostnader	-22 578	-12 880
Fastighetsavgift-/skatt	-133 094	-130 644
Summa	-2 085 782	-1 684 709

Not 4 Administrationskostnader

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Telefon, porto	-3 014	-3 973
Självrisk vid skada	-52 500	-
Ersättning revisor	-25 375	-52 355
Övriga förvaltningskostnader	-9 410	-3 478
Redovisningstjänster	-60 960	-56 024
Bankkostnader	-4 918	-6 150
Övriga externa tjänster	-86 617	-61 192
Föreningsavgifter	-5 730	-5 162
Övriga kostnader	-	-1 964
Summa	-248 524	-190 298

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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	-11 896 283	-11 568 774
-Årets avskrivning enligt plan	-327 509	-327 509
	-12 223 792	-11 896 283
Redovisat värde vid årets slut	21 771 341	22 098 850
Taxeringsvärde byggnader	45 948 000	45 948 000
Taxeringsvärde mark	98 800 000	98 800 000
	144 748 000	144 748 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	137 000 000	137 000 000
Lokaler	7 748 000	7 748 000
	144 748 000	144 748 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 285 417	1 252 254
-Nyanskaffningar	-	33 163
	1 285 417	1 285 417
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 258 886	-1 252 254
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-6 632	-6 632
	-1 265 518	-1 258 886
Redovisat värde vid årets slut	19 899	26 531

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 250 500
	3 250 500

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
-----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Stockholm den

Jens Bruno
ordförande

Åke Persson
kassör

Ebba Rundbom
sekreterare

Lena Fischer
ledamot

Andreas Stark ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den HQV
Stockholm AB

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor