

Porslinsbruket

16

Årsredovisning 2022
Brf Porslinsbruket 16

716421-4822

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 16, 716421-4822 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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 Rörstrandsporslinsfabrik låg. I takt med att Stockholm växte fattades ett beslut att flytta tillverknings 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 formgivning. 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. 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.

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, Lena Fischer, ledamot

Suppleanter:

Lars Arned
Peter Jarde Eriksson

Revisor:

HQV Stockholm AB, huvudansvarig Katarina Nyberg

Revisorssuppleant:

Anders Strömberg

Valberedning:

Robin Svensson
Kersti Schultze

Stämma

Ordinarie stämma hölls i föreningens garage den 26 april 2022.

Styrelsen

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

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 49 st medlemmar fördelade på 35 lägenheter. Fyra bostadsrätter har överlåtits under år 2022.

Hyresgäster

Vid årets utgång hade föreningen en lokal uthyrd. Ett kontor i källaren i uppgång 12B. Föreningen disponerar även 6 parkeringsplatser i markplanet, vilka alla varit uthyrda under året, samt ettgarage 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 SanktEriksgratan 75 och Bråvallgatan 12D. I samband med detta rengjordes även ett antal rörstammar.

Garaget

Under föregående räkenskapsåret har parkeringsplatser upplåtits till föreningens medlemmar. Belysningen i garaget har bytts ut samt att en modern eldriven och appstyrd garageport installerades för att underlätta in- och utfart till garaget.

Radonmätning

Föreningen genomför en lagenlig radonmätning. Mätningen kommer att avslutas i april 2023.

El-besparing och nytt elavtal

Föreningen har under sommaren och hösten vidtagit åtgärder för att minska elförbrukningen i fastigheten. Under vintermånaden var elförbrukningen mer än 20% lägre jämfört med samma

tidsperiod föregående år. I samband med att föreningens fastpris-avtal löpte ut i oktober 2022 omförhandlades el-avtalet till en av Fortum aktivt förvaltade elportföljer som utgörs av en blandning av rörligt och terminspris. Elprisökningen har väsentligen påverkat föreningens resultat, men kombinationen av besparingar och en aktivt förvaltd elprisportfölj har mildrat effekterna något.

Värde

Fastighetens taxeringsvärde är 1 44 748 000 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 7 483 927 kr, (föregående år 21 739 105 resp 7 272 594 kr).

Anskaffningsvärde för fastighetsförbättringarna och inventarier är 8 690 330 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 5 671 242 kr, (föregående år 8 690 330 resp 5 548 434 kr). Under året har avskrivning av fastigheten och inventarier gjorts med 334 141 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	Belopp i kr			
	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 606 444	1 674 520	1 698 233	1 692 653
Resultat efter finansiella poster	-650 433	-100 861	-743 372	-54 336
Soliditet, %	85	85	85	89

Förändringar i eget kapital

	Insatser & Upplåtesleavgifter	Fond för yttre underhåll	Kapitaltillskott balkonger	Fritt eget kapital
Vid årets början	31 762 564	1 347 196	2 467 295	-15 172 783
<i>Disp. enl föreningsstämmobeslut</i>				
Avs. yttre fond enl. stadgar		57 815		-57 815
Årets resultat				-650 433
Vid årets slut	31 762 564	1 405 011	2 467 295	-15 881 031

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-15 230 598
årets resultat	-650 433
Totalt	-15 881 031
disponeras för	
avsättes till yttre fond enl. stadgar (0,3% av fastighetens anskaffningsvärde)	57 815
balanseras i ny räkning	-15 938 846
Summa	-15 881 031

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 606 444	1 674 520
Övriga rörelseintäkter		6 997	8 760
Summa rörelseintäkter		1 613 441	1 683 280
Fastighetens kostnader		-1 684 709	-1 221 085
Driftskostnader	3		
Administrationskostnader	4,5	-190 298	-211 235
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 141	-327 509
Summa rörelsekostnader		-2 209 148	-1 759 829
Rörelseresultat		-595 707	-76 549
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		19 780	18 920
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 558	-43 232
Summa finansiella poster		-54 726	-24 312
Resultat efter finansiella poster		-650 433	-100 861
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-650 433	-100 861
Skatter			
Årets resultat		-650 433	-100 861

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	22 098 850	22 426 359
Inventarier, verktyg och installationer	7	26 531	-
Summa materiella anläggningstillgångar		22 125 381	22 426 359
Summa anläggningstillgångar		22 125 381	22 426 359
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		32 170	27 310
Övriga fordringar		227	529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 954	46 984
Summa kortfristiga fordringar		82 351	74 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 166 576	1 460 980
Summa kassa och bank		1 166 576	1 460 980
Summa omsättningstillgångar		1 248 927	1 535 803
SUMMA TILLGÅNGAR		23 374 308	23 962 162

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		16 921 045	16 921 045
Upplåtelseavgifter		14 841 519	14 841 519
Fond för yttre underhåll		1 405 011	1 347 196
Kapitaltillskott balkonger		2 467 295	2 467 295
Summa bundet eget kapital		35 634 870	35 577 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 230 598	-15 071 922
Årets resultat		-650 433	-100 861
Summa fritt eget kapital		-15 881 031	-15 172 783
Summa eget kapital		19 753 839	20 404 272
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	3 250 500	3 250 500
Leverantörsskulder		84 495	69 948
Skatteskulder		8 171	8 664
Övriga skulder		1 213	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 090	228 778
Summa kortfristiga skulder		3 620 469	3 557 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 374 308	23 962 162

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-650 433	-100 861
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	336 619	327 552
	-313 814	226 691
Betald skatt	-493	-2 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-314 307	224 044
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 527	-36 523
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	60 593	20 623
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-261 241	208 144
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-33 163	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 163	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		-49 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-49 500
Årets kassaflöde	-294 404	158 644
Likvida medel vid årets början	1 460 980	1 302 336
Likvida medel vid årets slut	1 166 576	1 460 980

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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 253 980	1 253 775
Hyresintäkter	352 464	420 745
Summa	1 606 444	1 674 520

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	-19 261	-22 646
Städning, mattbyte	-121 959	-116 784
Hisskötsel	-48 054	-38 688
Trädgårdsskötsel	-	-1 719
Snöskottning	-19 938	-63 000
Klottersanering	-2 200	-5 375
Reparation & löpande underhåll	-541 268	-198 916
Bergvärmeanläggning	-18 804	-21 350
Elkostnader	-427 261	-297 510
Vatten & avlopp	-68 493	-72 855
Sophämtning	-75 118	-80 809
Försäkringar	-50 704	-46 373
Kabel-TV	-	-75 975
Bredband	-147 225	-35 305
Låsarbeten	-900	-4 030
Brandskyddsarbete	-	-1 223
Övriga fastighetskostnader	-12 880	-16 012
Fastighetsavgift-/skatt	-130 644	-122 515
Summa	-1 684 709	-1 221 085

Not 4 Administrationskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Telefon, porto	-3 973	-3 700
Ersättning revisor	-52 355	-63 138
Övriga förvaltningskostnader	-3 478	-27 442
Redovisningstjänster	-56 024	-55 216
Konsultarvoden	-	-24 856
Bankkostnader	-6 150	-5 390
Övriga externa tjänster	-61 192	-13 800
Föreningsavgifter	-5 162	-5 034
Övriga kostnader	-1 964	-12 659
Summa	-190 298	-211 235

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 995 133	33 995 133
	<u>33 995 133</u>	<u>33 995 133</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 568 774	-11 241 265
-Årets avskrivning enligt plan	-327 509	-327 509
	<u>-11 896 283</u>	<u>-11 568 774</u>
Redovisat värde vid årets slut	22 098 850	22 426 359
Taxeringsvärde byggnader	45 948 000	42 545 000
Taxeringsvärde mark	98 800 000	83 600 000
	<u>144 748 000</u>	<u>126 145 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	137 000 000	119 000 000
Lokaler	7 748 000	7 145 000
	<u>144 748 000</u>	<u>126 145 000</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 252 254	1 252 254
-Nyanskaffningar	33 163	-
	<u>1 285 417</u>	<u>1 252 254</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 252 254	-1 252 254
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-6 632	-
	<u>-1 258 886</u>	<u>-1 252 254</u>
Redovisat värde vid årets slut	26 531	-

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	3 250 500
	3 250 500

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	6 523 000	6 523 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	inga	inga
Summa ställda säkerheter	6 523 000	6 523 000
Eventalförpliktelser		
Eventalförpliktelser	inga	inga

Underskrifter:

Stockholm den 9 mars 2023

Jens Bruno
ordförande

Åke Persson
kassör

Ebba Rundbom
sekreterare

Lena Fischer
ledamot

Katarina Nyberg, auktoriserad revisor, HQV Stockholm AB