

Årsredovisning för
Brf Porslinsbruket 16
716421-4822

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Porslinsbruket 16, 716421-4822 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Jens Bruno, ordförande
Jan Ekengren, sekreterare
Åke Persson, kassör
Anders Gullsjö, ledamot
Lena Pallin, ledamot

Suppleanter:

Lars Arned
Peter Jarde Eriksson
Cecilia Orbert

Revisor:

Anders Strömbäck

Revisorssuppleant:

Ellen Rydbeck

Valberedning:

Eva Walstam
Katarina Jarde Eriksson

Trivselgrupp:

Lena Pallin

Trädgårdsgrupp:

Jens Bruno

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen har styrelsen arbetat intensivt med flera omfattande projekt. Under 2017 har styrelsen avslutat installationen av bergvärme samt driftsatt och injusterat det nya värmesystemet. Styrelsen avslutade försäljningen av lägenhet 35, vilken tidigare hyrdes ut till en resebyrå. Utöver detta har styrelsen lett de omfattande arbetet med att reparera och måla fönstren i hela fastigheten. Under hösten 2017 uppfördes även 2 nya balkonger mot innergården. Styrelsens arbetsbörda har under 2017 varit ovanligt stor.

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 47 st medlemmar fördelade på 35 lägenheter. Endast en bostadsrättslägenhet har överlåtits under år 2017.

Hyresgäster

Vid årets utgång hade föreningen samtliga två lokaler uthyrda. Föreningen disponerar även 6 stycken parkeringsplatser, vilka alla varit uthyrda under större delen av året. Under det första kvartalet 2017 blockerade bergvärmeinstallationen parkeringsplatserna. Under denna period tog inte föreningen ut någon parkeringsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Administration och ekonomi

Den 9 oktober 2016 fattade en extra stämma beslutet att sälja en lägenhet i fastighetsdelen St Eriksgatan 75 som hade hyrts ut som kontor i många år. På grund av en rad juridiska oklarheter drogs själva försäljningsprocessen ut på tiden och försäljningen avslutades i april 2017 i samband med köparens tillträde till lägenheten. Försäljningen av lägenheten har stärkt föreningens egna kapital (+62%) och har använts till att amortera en betydande del (-72%) av föreningens långfristiga skulder. Föreningen har också under verksamhetsåret kostnadsfört en rad stora utbetalningar som är av engångs/investeringskaraktär, till exempel fönsterrenovering, ny el-central, brandskyddsarbete, etcetera. Totalt har liknande kostnader om 2 miljoner kronor belastat 2017 års resultaträkning.

Fastigheten

Bergvärme

Installationen avslutades under våren 2017. Under januari - april värmdes fastigheten med det gamla fjärrvärme systemet. Under höst/vinter 2017 injusterades, med vissa svårigheter, bergvärme systemet, vilket orsakade stora variationer av värmen i fastigheten. Eftersom bergvärmens inte har varit igång under hela 2017 är det för tidigt att dra några slutsatser om hur stor föreningens totala besparing är. Kostnaderna för el och värme 2017 är emellertid 19% lägre än jämfört med föregående verksamhetsår.

Gården

Årstämman gav gårdsgruppen uppdraget att utveckla förbättringsförslag för gården, men med tanke på de omfattande ingreppen i samband med bergvärmeinstallationen, fönster renovering och balkongbygge har dessa planer försenats. Emellertid har styrelsen har under verksamhetsåret tagit in offerter samt från landskapsarkitekter för en ny utformning av gården.

Balkongbyggen

På extrastämman den 9e oktober 2016 beslutade föreningen att godkänna uppförandet av balkonger enligt den ursprungliga balkongplanen från 2009. Styrelsen beviljades under 2017 bygglov för balkongerna och under hösten upphandlades WMP-balkong för att utföra själva arbetet. Kostnaderna för uppförandet finansieras av berörda lägenhetsinnehavare. Arbetet slutfördes efter verksamhetsårets utgång

Fönsterrenovering

Fönsterna i föreningen utsätts för stort slitage, i synnerhet i de högt liggande lägenheterna. Styrelsen upphandlade under 2017 Salems glasmästeri & montage att utföra reparationer och måleriarbetet.

Obligatorisk ventilations kontroll

Styrelsen genomförde under hösten en så kallad obligatorisk ventilations kontroll, OVK, som visade på brister i ventilationen. Styrelsen har sedan dess konsulterat med ventilationsexperter för att ta fram en plan på hur problemen kan åtgärdas utan större olägenheter för de boende.

Värde

Fastighetens taxeringsvärde är 91 454 000 kr varav byggnad utgör 36 014 000 kr.

Uttaga fastighetsinteckningar uppgår till 14 773 000 kr.

Byggnadens anskaffningsvärde inklusive balkonger är 21 656 730 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 6 735 590 kr, (föregående år 21 324 210 resp 6 628 969 kr).

Anskaffningsvärde för fastighetsförbättringarna och inventarier är 8 690 330 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 4 730 930 kr, (föregående år 7 556 108 resp 4 444 771 kr).

Under året har avskrivning av fastigheten och inventarier gjorts med 392 780 kr.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 631 700	1 865 834	1 840 165	1 812 659
Resultat efter finansiella poster	-2 170 113	-157 452	-147 560	-130 239
Soliditet, %	88	60	64	64

Förändringar i eget kapital

	Insatser & Upplåtesleavgifter	Fond för yttre underhåll	Kapitaltillskott balkonger	Fritt eget kapital
Vid årets början	22 562 564	1 758 121	2 052 400	-11 727 262
Årets förändring	9 200 000		332 520	
<i>Disp. enl föreningsstämmobeslut</i>				
Avs. yttre fond enl. stadgar		57 815		-57 815
Årets resultat				-2 170 113
Vid årets slut	31 762 564	1 815 936	2 384 920	-13 955 190

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-11 785 077
årets resultat	-2 170 113
Totalt	-13 955 190
disponeras för	
ianspråkstagande av yttre fond	-700 000
avsättes till yttre fond enl. stadgar (0,3% av fastighetens anskaffningsvärde)	57 815
balanseras i ny räkning	-13 313 005
Summa	-13 955 190

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 631 700	1 865 834
Övriga rörelseintäkter		27 246	2 394
Summa rörelseintäkter		<u>1 658 946</u>	<u>1 868 228</u>
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader		-2 964 215	-1 131 911
Fastighetsskatt		-109 250	-107 652
Administrationskostnader		-192 116	-121 379
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-392 780	-430 858
Summa rörelsekostnader		<u>-3 658 361</u>	<u>-1 791 800</u>
Rörelseresultat		<u>-1 999 415</u>	<u>76 428</u>
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		13 330	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 028	-233 919
Summa finansiella poster		<u>-170 698</u>	<u>-233 880</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 170 113</u>	<u>-157 452</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-2 170 113</u>	<u>-157 452</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-2 170 113</u>	<u>-157 452</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	23 698 492	22 624 530
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 698 492	22 624 530
Summa anläggningstillgångar		23 698 492	22 624 530
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		28 706	11 814
Övriga fordringar		3 553	511
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 745	48 447
Summa kortfristiga fordringar		50 004	60 772
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 259 693	1 630 810
Summa kassa och bank		1 259 693	1 630 810
Summa omsättningstillgångar		1 309 697	1 691 582
SUMMA TILLGÅNGAR		25 008 189	24 316 112

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		16 921 045	16 460 954
Upplåtelseavgifter		14 841 519	6 101 610
Fond för yttre underhåll		1 815 936	1 758 121
Kapitaltillskott balkonger		2 384 920	2 052 400
Summa bundet eget kapital		35 963 420	26 373 085
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 785 077	-11 569 811
Årets resultat		-2 170 113	-157 452
Summa fritt eget kapital		-13 955 190	-11 727 263
Summa eget kapital		22 008 230	14 645 822
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 300 000	8 180 325
Summa långfristiga skulder		2 300 000	8 180 325
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		400 923	1 185 532
Skatteskulder		16 342	11 732
Övriga skulder		68 729	26 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 965	265 955
Summa kortfristiga skulder		699 959	1 489 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 008 189	24 316 112

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 170 113	-157 452
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	375 724	430 692
	-1 794 389	273 240
Betald skatt	4 610	10 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 789 779	283 520
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	10 768	-5 726
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-777 559	1 135 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 556 570	1 413 746
Investeringsverksamheten		
Avyttring av lägenhet	9 200 000	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 134 222	-1 105 108
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 065 778	-1 105 108
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	
Amortering av låneskulder	-6 880 325	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 880 325	-
Årets kassaflöde	-371 117	308 638
Likvida medel vid årets början	1 630 810	1 322 172
Likvida medel vid årets slut	1 259 693	1 630 810

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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader, balkonger	200
-Förbättringsåtgärder	10-40

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

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 446 016	31 340 908
-Nyanskaffningar	1 466 742	1 105 108
	<u>33 912 758</u>	<u>32 446 016</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 821 486	-9 390 628
-Årets avskrivning enligt plan	-392 780	-430 858
	<u>-10 214 266</u>	<u>-9 821 486</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 698 492	22 624 530
Taxeringsvärde byggnader	36 014 000	36 014 000
Taxeringsvärde mark	55 440 000	55 440 000
	<u>91 454 000</u>	<u>91 454 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	6 454 000	6 454 000
	<u>91 454 000</u>	<u>91 454 000</u>

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 252 254	1 252 254
	<u>1 252 254</u>	<u>1 252 254</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 252 254	-1 252 254
	<u>-1 252 254</u>	<u>-1 252 254</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 300 000
	<u>2 300 000</u>

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	14 773 000	14 773 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	<i>inga</i>	<i>inga</i>
Summa ställda säkerheter	14 773 000	14 773 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Stockholm den

.....
Jens Bruno
ordförande

.....
Jan Ekengren
sekreterare

.....
Åke Persson
kassör

.....
Anders Gullsjö
ledamot

.....
Lena Pallin
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

.....
Anders Strömberg