

Årsredovisning för
Brf Porslinsbruket 16
716421-4822

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018.

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
Maria Landén

Revisor:

Anders Strömbäck

Revisorssuppleant:

Ellen Rydbeck

Valberedning:

Louise Senneby
Helene Petersson

Trivselgrupp:

Lena Pallin

Trädgårdsgrupp:

Jens Bruno

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-09

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen har styrelsen arbetat med flera projekt. Under 2018 har styrelsen avslutat fönsterrenoveringen samt det beslutade balkongbygget. Utöver detta har styrelsen rengjort ventilationen i fastigheten. Förbättrat tillgängligheten för snöröjare på taken samt installerat snörasskydd. En svåridentifierbar vattenläcka har åtgärdats. Brandskyddet har förbättrats och brandskyddsutbildning har hållits.

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 46 st medlemmar fördelade på 35 lägenheter. Tre bostadsrättslägenhet har överlåtits under år 2018.

Hyresgäster

Vid årets utgång hade föreningen samtliga två lokaler uthyrda. Föreningen disponerar även 6 stycken parkeringsplatser, vilka alla varit uthyrda under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Administration och ekonomi

Föreningens ekonomi är fortfarande mycket stark till följd av föregående års stora amortering av skulder. Stadgarna ändrades på årsstämman och extrastämman enligt nya krav. Ändringarna har även anmälts till Bolagsverket. Föreningen har också under verksamhetsåret kostnadsfört en rad utbetalningar som är av engångs/investeringskaraktär, till exempel slutbetalningen för fönsterrenovering om 575 638 kronor.

Fastigheten

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 under 2018.

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, samt erbjuda tillägget mot extra betalning bullerglas och bullerventiler. Arbetet slutfördes under 2018.

Taken

Snörasskydd installerades på fastighetenstak för att minska risken för nedfallande snö och is. En ny taklucka uppfördes i vinden i uppgång 12c. Tidigare var det ytterst problematiskt för snöskottarna att komma ut på taken i den delen av fastigheten.

Ventilation

Styrelsen sotade ventilationssystemet i hela fastigheten, samt korrigerade den problematiska ventilationen hos hyresgästen IT-squad i 12B.

Bergvärmnen

Installationen avslutades under våren 2017. Under höst/vinter 2017 injusterades systemet men problem kvarstod. Dessa problem åtgärdades genom att justera värmekurvan för att åstadkomma en jämnare värme. Eftersom bergvärmnen inte var igång under hela 2017 var det då för tidigt att dra några slutsatser om hur stor föreningens totala besparing är. Under 2018 framträder resultatet tydligare kostnaden för el och värme är 37% lägre än 2016, som var det sista året med fjärrvärme. En besparing om 163 819 kronor per år.

Systematiskt brandskydd

Styrelsen genomförde en brandsskyddsanalys av hela fastigheten samt åtgärdade de brister som genomgången gav vid handen. Utöver detta inrättade styrelsen rutiner för det löpande brandskyddsarbetet med regelbundna ronderingar. Alla medlemmar erbjöds även i samband med städdagen en brandskyddsutbildning.

GDPR

Föreningen tecknade vederbörliga avtal med Fastighetsägarna samt den ekonomiska förvaltaren Ekonomistöd AB för att efterleva den nya dataskyddslagstiftningen GDPR.

Vattenskada St. Eriksgatan 75

Två medlemmar i uppgången på St. Eriksgatan 75 har haft långdragna problem med en svår identifierbar vattenskada. Under våren kapslades området in för att avsluta problemen samt identifiera läckan, något som man lyckades och åtgärdade. Drabbade lägenheter återställdes på föreningens bekostnad.

Värde

Fastighetens taxeringsvärde är 91 454 000 kr varav byggnad utgör 36 014 000 kr. Uttagna fastighetsinteckningar uppgår till 14 773 000 kr. Byggnadens anskaffningsvärde inklusive balkonger är 21 739 105 kr och de ackumulerade

avskrivningarna är 6 843 873 kr, (föregående år 21 656 730 resp 6 735 590 kr).
Anskaffningsvärde för fastighetsförbättringarna och inventarier är 8 690 330 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 5 023 506 kr, (föregående år 8 690 330 resp 4 730 930 kr).
Under året har avskrivning av fastigheten och inventarier gjorts med 400 859 kr.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 683 646	1 631 700	1 865 834	1 840 165
Resultat efter finansiella poster	-787 764	-2 170 113	-157 452	-147 560
Soliditet, %	89	88	60	64

Förändringar i eget kapital

	Insatser & Upplåtesavgifter	Fond för yttre underhåll	Kapitaltillskott balkonger	Fritt eget kapital
Vid årets början	31 762 564	1 815 936	2 384 920	-13 955 190
Årets förändring	-		82 375	
<i>Disp. enl föreningsstämmobeslut</i>				
Avs. yttre fond enl. stadgar		57 815		-57 815
lanspråkstagande av yttre underhållsfond		-700 000		700 000
Årets resultat				-787 764
Vid årets slut	31 762 564	1 173 751	2 467 295	-14 100 769

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-13 313 005
årets resultat	-787 764
Totalt	-14 100 769
disponeras för	
avsättes till yttre fond enl. stadgar (0,3% av fastighetens anskaffningsvärde)	57 815
balanseras i ny räkning	-14 158 584
Summa	-14 100 769

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 683 646	1 631 700
Övriga rörelseintäkter		3 514	27 246
Summa rörelseintäkter		1 687 160	1 658 946
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader		-1 859 975	-2 964 215
Fastighetsskatt		-109 998	-109 250
Administrationskostnader		-84 226	-192 116
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-400 859	-392 780
Summa rörelsekostnader		-2 455 058	-3 658 361
Rörelseresultat		-767 898	-1 999 415
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		15 910	13 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 776	-184 028
Summa finansiella poster		-19 866	-170 698
Resultat efter finansiella poster		-787 764	-2 170 113
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-787 764	-2 170 113
Skatter			
Årets resultat		-787 764	-2 170 113

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	23 380 008	23 698 492
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		23 380 008	23 698 492
Summa anläggningstillgångar		23 380 008	23 698 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		21 788	28 706
Övriga fordringar		5 147	3 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 767	17 745
Summa kortfristiga fordringar		69 702	50 004
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		608 263	1 259 693
Summa kassa och bank		608 263	1 259 693
Summa omsättningstillgångar		677 965	1 309 697
SUMMA TILLGÅNGAR		24 057 973	25 008 189

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
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		1 173 751	1 815 936
Kapitaltillskott balkonger		2 467 295	2 384 920
Summa bundet eget kapital		35 403 610	35 963 420
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 313 005	-11 785 077
Årets resultat		-787 764	-2 170 113
Summa fritt eget kapital		-14 100 769	-13 955 190
Summa eget kapital		21 302 841	22 008 230
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 300 000	2 300 000
Summa långfristiga skulder		2 300 000	2 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		250 033	400 923
Skatteskulder		6 060	16 342
Övriga skulder		-	68 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		199 039	213 965
Summa kortfristiga skulder		455 132	699 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 057 973	25 008 189

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-787 764	-2 170 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	400 859	375 724
	-386 905	-1 794 389
Betald skatt	-10 282	4 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-397 187	-1 789 779
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-19 698	10 768
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-234 546	-777 559
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-651 431	-2 556 570
Investeringsverksamheten		
Avyttring av lägenhet		9 200 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 134 222
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	8 065 778
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		1 000 000
Amortering av låneskulder		-6 880 325
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-5 880 325
Årets kassaflöde	-651 431	-371 117
Likvida medel vid årets början	1 259 694	1 630 810
Likvida medel vid årets slut	608 263	1 259 693

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

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	33 912 758	32 446 016
-Nyanskaffningar	82 375	1 466 742
	<u>33 995 133</u>	<u>33 912 758</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 214 266	-9 821 486
-Årets avskrivning enligt plan	-400 859	-392 780
	<u>-10 615 125</u>	<u>-10 214 266</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 380 008	23 698 492
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

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	2 300 000
	<u>2 300 000</u>

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar		14 773 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		inga
Summa ställda säkerheter	-	14 773 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser		Inga
----------------------	--	------

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