

Årsredovisning för
Brf Porslinsbruket 16
716421-4822

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019.

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer

Vid årets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

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

Suppleanter:

Lars Arned
Peter Jarde Eriksson
Maria Landén

Revisor:

Anders Strömberg

Revisorssuppleant:

Christer Andersson

Valberedning:

Louise Senneby
Helene Petersson

Trivselgrupp:

Lena Pallin

Trädgårdsgrupp:

Jens Bruno

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-26

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden. Därutöver har styrelsen har styrelsen arbetat med flera projekt.

Medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 46 st medlemmar fördelade på 35 lägenheter.
En bostadsrättslägenhet har överlåtit under år 2019.

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

Under 2019 har styrelsen digitaliserat ekonomiadministrationen och avtalshanteringen, genom att implementera ett digitalt attestflöde och en digital avtalsdatabas. Digitaliseringen gör det enklare att få en överblick av föreningens ekonomi och verksamhet. Den digitala avtalsdatabasen borgar för kontinuitet och säkerställer att inga avtal löper ut eller förlängs utan ett aktivt beslut från föreningens sida. I samband med digitaliseringen av avtal gick styrelsen igenom viktiga avtal och har inlett enprocess om att förnya/omförhandla en rad gamla löpande avtal.

Styrelsen har under 2019 utarbetat och antagit en mer detaljerad process och attestordning för inköp.

Styrelsen introducerade även en app för smarta telefoner för alla medlemmar i föreningen. Appen gör det möjligt att boka tvättstugan via telefonen så väl som ett enkelt sätt att kommunicera medlemmar emellan. Alla väsentliga styrdokument återfinns också via appen. I samband med arbetet med appen gick styrelsen igenom alla styrdokument och uppdaterade dem.

Energideklaration upprättades och resultatet publicerades i appen och i trapphus.

Föreningens ekonomi är fortfarande stark till följd av föregående års stora amortering av skulder.

Fastigheten

Gården

Styrelsen har tagit fram ett förslag för renoveringen av gården. Upphandling av arbetet pågår och förväntas vara genomfört under våren 2020.

Porten 12C

Föreningen har bytt ut portdörren in till 12c med en kopia på den gamla porten.

Ventilation

Styrelsen har utarbetat en åtgärdsplan för att korrigera bristerna som påvisades i den senaste OVK:n. Åtgärderna kommer att utföras under 2020

Vattenläckor

Två vattenläckor upptäcktes under 2019 bägge läckorna har åtgärdats.

Vattenskada St. Eriksgatan 75

Vattenskanan på terrassen har under 2019 förvärrats och styrelsen anlitade en ny firma för att lokalisera vattenläckan, som ett resultat av detta fick innertaket i underliggande lägenhet öppnas för att hitta vattenläckan. Sedan dess har terrassen varit övertäckt. Vattenläckan kommer att åtgärdas under 2020. De finansiella konsekvenserna kan eventuellt bli stora i det att både ansvars- och försäkringsfrågan är komplicerade.

Värde

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

Uttaga fastighetsinteckningar uppgår till 14 773 000 kr.

Byggnadens anskaffningsvärde inklusive balkonger är 21 739 105 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 6 952 567 kr, (föregående år 21 656 730 resp 6 843 873 kr).

Anskaffningsvärde för fastighetsförbättringarna och inventarier är 8 690 330 kr och de ackumulerade avskrivningarna är 5 316 081 kr, (föregående år 8 690 330 resp 5 023 506 kr).

Under året har avskrivning av fastigheten och inventarier gjorts med 401 270 kr.

3

4

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 | Belopp i kr 2016 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|------------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 692 653 | 1 683 646 | 1 631 700 | 1 865 834 |
| Resultat efter finansiella poster | -54 336 | -787 764 | -2 170 113 | -157 452 |
| Soliditet, % | 89 | 89 | 88 | 60 |

Förändringar i eget kapital

| | Insatser & Upplåtesleavgifter | Fond för yttre underhåll | Kapitaltillskott balkonger | Fritt eget kapital |
|---------------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Vid årets början | 31 762 564 | 1 173 751 | 2 467 295 | -14 100 769 |
| Disp. enl föreningsstämmobeslut | | | | |
| Avs. yttre fond enl. stadgar | | 57 815 | | -57 815 |
| Årets resultat | | | | -54 336 |
| Vid årets slut | 31 762 564 | 1 231 566 | 2 467 295 | -14 212 920 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -14 158 584 |
| årets resultat | -54 336 |
| Totalt | -14 212 920 |
| disponeras för | |
| avsättes till yttre fond enl. stadgar (0,3% av fastighetens anskaffningsvärde) | 57 815 |
| balanseras i ny räkning | -14 270 735 |
| Summa | -14 212 920 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> |
|--------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Förvaltningsintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | | 1 692 653 | 1 683 646 |
| Övriga rörelseintäkter | | 11 493 | 3 514 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 704 146 | 1 687 160 |
| Fastighetens kostnader | | | |
| Driftskostnader | | -1 128 583 | -1 859 975 |
| Fastighetsskatt | | -119 645 | -109 998 |
| Administrationskostnader | | -84 376 | -84 226 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -401 270 | -400 859 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 733 874 | -2 455 058 |
| Rörelseresultat | | -29 728 | -767 898 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 15 910 | 15 910 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 11 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -40 529 | -35 776 |
| Summa finansiella poster | | -24 608 | -19 866 |
| Resultat efter finansiella poster | | -54 336 | -787 764 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -54 336 | -787 764 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -54 336 | -787 764 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 22 978 738 | 23 380 008 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>22 978 738</u> | <u>23 380 008</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>22 978 738</u> | <u>23 380 008</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 26 372 | 21 788 |
| Övriga fordringar | | 81 998 | 5 147 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>36 337</u> | <u>42 767</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 144 707 | 69 702 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | <u>694 157</u> | <u>608 263</u> |
| Summa kassa och bank | | 694 157 | 608 263 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>838 864</u> | <u>677 965</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>23 817 602</u> | <u>24 057 973</u> |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</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 | | 1 231 566 | 1 173 751 |
| Kapitaltillskott balkonger | | 2 467 295 | 2 467 295 |
| Summa bundet eget kapital | | 35 461 425 | 35 403 610 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -14 158 584 | -13 313 005 |
| Årets resultat | | -54 336 | -787 764 |
| Summa fritt eget kapital | | -14 212 920 | -14 100 769 |
| Summa eget kapital | | 21 248 505 | 21 302 841 |
| <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 | | 71 350 | 250 033 |
| Skatteskulder | | 9 491 | 6 060 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 188 256 | 199 039 |
| Summa kortfristiga skulder | | 269 097 | 455 132 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 23 817 602 | 24 057 973 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | 2019-01-01- 2019-12-31 | 2018-01-01- 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -54 336 | -787 764 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 401 687 | 400 859 |
| Betald skatt | 347 351 | -386 905 |
| | 3 431 | -10 282 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 350 782 | -397 187 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -75 005 | -19 698 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -189 883 | -234 544 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 85 894 | -651 429 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | - | |
| Årets kassaflöde | 85 894 | -651 429 |
| Likvida medel vid årets början | 608 263 | 1 259 692 |
| Likvida medel vid årets slut | 694 157 | 608 263 |

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 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Byggnader och mark

| | <i>2019-12-31</i> | <i>2018-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 33 995 133 | 33 912 758 |
| -Nyanskaffningar | | 82 375 |
| | <u>33 995 133</u> | <u>33 995 133</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -10 615 125 | -10 214 266 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -401 270 | -400 859 |
| | <u>-11 016 395</u> | <u>-10 615 125</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 22 978 738 | 23 380 008 |
| Taxeringsvärde byggnader | 42 545 000 | 36 014 000 |
| Taxeringsvärde mark | 83 600 000 | 55 440 000 |
| | <u>126 145 000</u> | <u>91 454 000</u> |
| Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 119 000 000 | 85 000 000 |
| Lokaler | 7 145 000 | 6 454 000 |
| | <u>126 145 000</u> | <u>91 454 000</u> |

2
10

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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

| | 2019-12-31 |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 2 300 000 |
| | <u>2 300 000</u> |

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <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 | inga | inga |
| Summa ställda säkerheter | 14 773 000 | 14 773 000 |

Eventalförpliktelser

| | | |
|----------------------|------|------|
| Eventalförpliktelser | inga | inga |
|----------------------|------|------|

Underskrifter

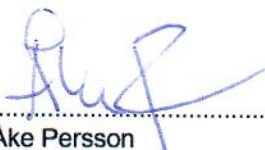
Stockholm den 1 mars 2020



Jens Bruno
ordförande



Jan Ekengren
sekreterare



Åke Persson
kassör

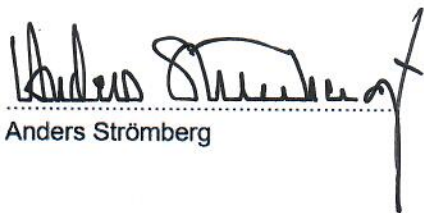


Ebba Rundbom
ledamot



Lena Pallin
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2020



Anders Strömberg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 16.
Organisationsnummer 716421-4822

Rapport om årsredovisningen

Styrelsens ansvar

Styrelsen har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter.

Styrelsen har vidare ansvaret för förvaltningen av fastigheten och är enligt lag skyldig att genomföra egenkontroller i fastigheten samt följa miljöbalkens krav som ställs på en fastighetsägare. Vidare skall styrelsen se till att nödvändigt underhåll utförs och ansvara för de boendes hälsa och säkerhet.

En icke-kvalificerad revisors ansvar

Jag har utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Porslinsbrukets 16 resultat och ställning.

Grund för uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 16 för år 2019.

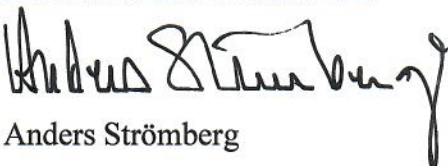
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsmed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. Denna revision innefattar en granskning av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av bostadsrättsföreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen övriga delar.

Ansvarsfrihet för styrelsen avseende verksamhetsåret 2019

Jag rekommenderar föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen avser.

Stockholm den 11 mars 2020



Anders Strömberg