

BRF Porslinsbruket 29


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Brf Porslinsbruket 29
716421-8765

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

LA LP 15



Styrelsen för Brf Porslinsbruket 29 (716421-8765) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01–2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-05. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Porslinsbruket 29 i Stockholms kommun, omfattande adressen Sankt Eriksgatan 65. Porslinsbruket 29 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
32	Lägenheter, bostadsrätt	2 556
2	Lägenheter, hyresrätt	162
5	Lokaler, hyresrätt	315

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i PROINOVA AGENCY AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2021-05-26. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Camilla Bergenheim	Suppleant
Christian Bohman	Sekreterare
Henry Gustafson	Kassör
Kianoosh Mostaghimi	Suppleant
Leif Petersson	Ordförande
Love Appelgren	Ledamot
Mats Norling	Ledamot

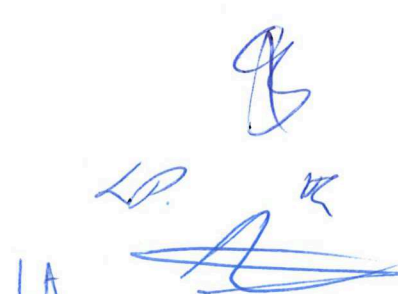
I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Camilla Bergenheim, Kianoosh Mostaghimi, Leif Petersson och Love Appelgren.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningen tecknas av 2 styrelseledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Eva Hansen, Jens-Victor Palm och Lars Jansson.



Valberedningen har utgjorts av Gunilla Åsard, Caroline Mandoki, Sarah Usberg och Annelie Drevstam Norling.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2020	Renovering av entréportar samt dörrar till vädringsbalkonger
2019–2020	Samtliga fönster utbyta.
2019–2020	Taket utbytt, taksäkerhet monterats.
2019–2020	Fasad omputsad utom under Sankt Eriksbron.
2019	Brandgaslucka installerad.
2018	Rörstambyte och stamventiler utbyta på källarplan.
2018	Utbyte av samtliga takfläktar.
2015	Hissen renoverades.
2011	Utebelysning vid entré Norrbackagatan samt gården.
2011	Ombyggnad tvättstuga och föreningslokal för övernattnig.
2011	Värmeanläggning. Termostater på samtliga radiatorer. Avluftare samt expansionskärl installerats i värmecentralen.
2009	Ommålning sadeltak.
2007	Ommålning av fönster.
2006	Ny undercentral för fjärrvärme.
2000	Nya balkonger.
1996	Omputsning av fasad, delvis.
1981	Omläggning av tak.
1981	Elstambyte.
1981	Rörstambyte.

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2022	Renovering trapphus
2022	Relining av stammar

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 54 st. Under året har 8 tillkommit samt 9 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 53 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Kontroll fjärrvärme undercentral	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

LA LP H

El och VVS	Svanströms El och VVS
Kabel-TV	Telenor
Hissbesiktning	Inspecta
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Internet	Telenor
Hissreparationer	Sankt Eriks Hiss
Trappstädning	Evident Clean AB
Lås	Corells Lås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dörröppnare installerade på 2 entréportar
Cykelställ med högre säkerhet införskaffade till innergården.
Slipat golv i trapphus på plan 6.
Fortsatt diskussion med Stockholm Stad angående fuktskada under bron.

LA 20 15



Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 345	2 234	2 308	2 236
Resultat efter fin. poster (tkr)	-26	-820	-14 067	-306
Soliditet (%)	42,6	42,6	42,1	81


Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter/ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	30 472 454	3 433 125	1 585 269	-17 842 242	-820 010	16 828 597
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			339 834	-339 834		
Balanseras i ny räkning				-820 010	820 010	
Årets resultat					-26 281	-26 281
Belopp vid årets utgång	30 472 454	3 433 125	1 925 103	-19 002 086	-26 281	16 802 316

Resultatdisposition



	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-19 002 085
Årets resultat	-26 281
Totalt	-19 028 366
Avsättning till yttre fond	339 834
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	-19 368 200
Summa	-19 028 366

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

LA 20


Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 344 623	2 234 000
Övriga rörelseintäkter	3	4 774	5 736
Summa rörelseintäkter		<u>2 349 397</u>	<u>2 239 736</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 697 540	-2 257 750
Övriga externa kostnader	5	-38 750	-147 841
Personalkostnader och arvoden	6	-62 555	-61 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-360 082	-360 084
Summa rörelsekostnader		<u>-2 158 927</u>	<u>-2 827 585</u>
Rörelseresultat		<u>190 470</u>	<u>-587 849</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	295
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 866	-232 455
Summa finansiella poster		<u>-216 751</u>	<u>-232 160</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-26 281</u>	<u>-820 009</u>
Resultat före skatt		<u>-26 281</u>	<u>-820 009</u>
Årets resultat		<u>-26 281</u>	<u>-820 010</u>



 LA LP HS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	36 420 381	36 775 960
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	4 503
Pågående nyanläggningar		73 150	73 150
Summa materiella anläggningstillgångar		36 493 531	36 853 613
Summa anläggningstillgångar		36 493 531	36 853 613
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44	44
Övriga fordringar	9	2 886 815	2 570 319
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38 658	37 848
Summa kortfristiga fordringar		2 925 517	2 608 211
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		-	8 426
Summa kassa och bank		-	8 426
Summa omsättningstillgångar		2 925 517	2 616 637
SUMMA TILLGÅNGAR		39 419 048	39 470 250

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and the initials "LJ" and "H.P. H."

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 757 454	33 757 454
Fond för yttre underhåll		1 925 103	1 585 269
Kapitaltillskott		148 125	148 125
Summa bundet eget kapital		35 830 682	35 490 848
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 002 085	-17 842 242
Årets resultat		-26 281	-820 010
Summa fritt eget kapital		-19 028 366	-18 662 252
Summa eget kapital		16 802 316	16 828 596
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	22 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		22 000 000	5 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	-	17 000 000
Leverantörsskulder		123 087	201 496
Skatteskulder		183 752	180 964
Övriga skulder		52 287	52 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		257 606	207 147
Summa kortfristiga skulder		616 732	17 641 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 419 048	39 470 250

LA LR H

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)


<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Värmeanläggning	5%	(5%)
Kabel-TV	5%	(5%)
Tvättstuga	5%	(5%)
Balkonger	1,7%	(1,7%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 475 499	1 473 249
Hyror	845 306	742 855
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 795	7 324
Övriga hyresintäkter	10 023	10 572
	<u>2 344 623</u>	<u>2 234 000</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Försäkringsersättning	914	-
Övrigt	3 860	5 736
Summa	<u>4 774</u>	<u>5 736</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2021	2020
Drift		
Fastighetsskötsel	17 456	22 633
Städning	68 160	106 032
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 300	72 503
Snöröjning	14 500	7 500
Reparationer	105 568	112 320
El	66 610	48 697
Uppvärmning	503 135	430 623
Vatten	66 836	64 722
Sophämtning	108 629	91 343
Försäkringspremie	103 626	144 033
Självrisk	-	23 600
Fastighetsavgift bostäder	49 606	48 586
Fastighetsskatt lokaler	42 780	42 780
Övriga fastighetskostnader	18 688	19 196
Kabel-tv/Bredband/IT	105 382	105 292
Förvaltningsarvode ekonomi	45 093	43 516
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	420	
Panter och överlåtelser	16 364	8 573
Övriga externa tjänster	7 969	8 193
	<u>1 355 122</u>	<u>1 400 142</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	43 750
VA/Sanitet	28 125	-
Ventilation	-	76 644
Hissar	-	21 875
Byggnad	250 543	33 638
Tak	-	62 388
Fasader	7 500	619 313
Fönster	56 250	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 697 540</u>	<u>2 257 750</u>

LA 

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Besiktnings- och utredningskostnader	-	113 060
Revisionarvode	38 750	34 781
Summa	38 750	147 841

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvode	47 600	47 300
Sociala kostnader	14 955	14 610
	62 555	61 910

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	31 511 220	31 511 220
-Ombyggnad	1 348 390	1 348 390
-Mark	8 887 780	8 887 780
	41 747 390	41 747 390
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 971 429	-4 615 850
-Årets avskrivning enligt plan	-355 580	-355 580
	-5 327 009	-4 971 430
Redovisat värde vid årets slut	36 420 381	36 775 960
Taxeringsvärde		
Byggnader	37 811 000	37 811 000
Mark	75 467 000	75 467 000
	113 278 000	113 278 000
Bostäder	109 000 000	109 000 000
Lokaler	4 278 000	4 278 000
	113 278 000	113 278 000

LA

5 LP 5 B

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	90 093	90 093
	90 093	90 093
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-85 590	-81 085
-Årets avskrivning enligt plan	-4 503	-4 505
	-90 093	-85 590
Redovisat värde vid årets slut	-	4 503

Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	9	209
Transaktionskonto Fastighetsägarna	2 882 141	2 570 110
Övriga fordringar	4 665	-
Redovisat värde vid årets slut	2 886 815	2 570 319

Not 10 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Sparkonto	-	481
Sparkonto	-	7 945
Summa	-	8 426

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Kreditgivare	Villkors- ändrings- dag	Räntesats 2021-12-31	Skuldbelopp 2021-12-31	Amortering/ upplåning	Skuldbelopp 2020-12-31
SEB	2023-06-28	0,65%	10 000 000		10 000 000
SEB	2023-06-28	0,65%	7 000 000		7 000 000
SEB	2024-04-28	2,05%	5 000 000		5 000 000
			22 000 000		22 000 000
Varav kortfristig del			-		-17 000 000
			22 000 000		5 000 000

LA
40 14

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

LA
RD
H

Underskrifter

Stockholm 2022-04-27



Leif Pettersson
Ordförande



Henry Gustafsson



Christian Bohman



Love Appelgren



Mats Norling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-
FAMREV-Familjeföretagens Revisionsbyrå AB

Eva Hansen
Godkänd revisor

