

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Dekorera Porslinsfabriken

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Dekorera Porslinsfabriken, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 2 december 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 19 januari 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juli 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:478 och Värmdö Gustavsberg 1:479.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2018. Byggnaderna består av fyra flerbostadshus med 139 bostadsrätter och en lokal. Den totala boarean (BOA) är ca 7 723 kvm och lokalarean (LOA) är ca 48 kvm. Föreningen disponerar 68 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Vid årets slut var alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

26 st	1 rum och kök
66 st	2 rum och kök
34 st	3 rum och kök
<u>13 st</u>	4 rum och kök
139 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 17 september 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Värmdö Gustavsberg GA:96 bestående av garage inom fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:466, 1:474, 1:475, 1:476 och 1:477.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom Porslinsgaragets Samfällighetsförening.

Andelstal för föreningens båda fastigheter är 424/3 333.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Alova AB.

Föreningens lokal

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2/platser
Ikano Bostadsproduktion AB	ja	48

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokal.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Marie Wenning Peter Källman Madeleine Jansson Ester Bernier Esser Helena Bernier Esser
-----------	--

Suppleanter	Jonathan Johansson Felicia Holmgren
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

Valberedning

Anna Tornborg Anne Haarstad Öberg	Sammanställande
--------------------------------------	-----------------

Revisorer

Ordinarie: Clas Niklasson Suppleant: Grant Thornton	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
--	--------------------------------------

Arvoden

Stämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 2,5 prisbasbelopp för år 2024, dvs. 143 250 kr exklusive sociala avgifter samt 5 000 kronor till valberedningen. Ersättning till föreningens revisorer blir enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 27 april 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 4 maj 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärde är 223 064 000 kr varav 42 310 000 kr är mark och 180 754 000 kr är byggnader. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med för närvarande en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förnyade avtal har skrivits avseende fastighetsteknik/fastighetsskötsel, med Alova. Detta inkluderar även utemiljö och städ genom en tredjepartsleverantör. Sickla Lås har anlitats som ny servicepartner avseende dörrar och dörrautomatik. Serviceavtal har förlängts med Schindler hiss. Ett par ytterligare odlingsbäddar har införskaffats under året. En plan för att förbättra utomhusmiljön, rabatter och liknande, har gjorts och kommer att genomföras under våren 2024. På grund av en del inbrott i förråd förstärktes skalskyddet genom s.k. brytskydd på samtliga ytterdörrar. De ökande kostnaderna avseende värme, el och VA föranledde en avgiftshöjning på 5 % från den 1/6 2024. De små borstar som satts upp i hissarna under året har lett till färre stopp i hissarna vilket är kostnadsbesparande för föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 176 medlemmar. Under året har 17 (20) medlemmar tillträtt samt 19 (28) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 15 (18) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023, 52 500 kr).

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	8 123	6 195	6 084	6 080
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 900	-5 128	-4 169	-3 798
Soliditet, %	77,9	77,8	78,1	78,0
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	998	776	732	731
Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 017	795	751	751
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 868	10 894	10 921	11 050
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 785	13 818	13 852	14 003
Sparande per kvm (kr/kvm)	155	6	107	145
Räntekänslighet (%)	13,6	17,4	18,4	18,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	183	194	159
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,6	97,1	95,3	95,3
Resultat exkl avskrivningar, tkr	1 318	89	1 048	1 416

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter inklusive debitering för individuell mätdata samt obligatoriska tillägg dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade kostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400 200 000	1 488 540	-15 360 847	-5 127 965	381 199 728
Disposition av föregående års resultat		677 028	-5 804 993	5 127 965	0
Årets resultat				-3 899 757	-3 899 757
Belopp vid årets utgång	400 200 000	2 165 568	-21 165 840	-3 899 757	377 299 971

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 165 840
årets förlust	-3 899 757
	-25 065 597

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	785 000
ianspråk fond för yttre underhåll	-195 569
i ny räkning överföres	-25 655 028
	-25 065 597

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 122 944	6 194 821
Övriga rörelseintäkter		960	121 841
Summa rörelseintäkter		8 123 904	6 316 662
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 002 018	-3 835 533
Övriga externa kostnader	4	-249 139	-273 081
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-204 773	-162 511
Avskrivningar	6, 7	-5 217 393	-5 217 393
Summa rörelsekostnader		-9 673 323	-9 488 518
Rörelseresultat		-1 549 419	-3 171 856
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 649	3 337
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 359 987	-1 959 446
Summa finansiella poster		-2 350 338	-1 956 109
Resultat efter finansiella poster		-3 899 757	-5 127 965
Årets resultat		-3 899 757	-5 127 965

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	468 699 036	473 913 493
Inventarier, verktyg och installationer	7	5 870	8 806
Summa materiella anläggningstillgångar		468 704 906	473 922 299

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i gemensamhetsanläggning	8	13 081 950	13 081 950
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 081 950	13 081 950
Summa anläggningstillgångar		481 786 856	487 004 249

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		391	391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	357 918	211 562
Avräkningskonto förvaltare		2 175 525	2 665 543
Övriga fordringar	10	52 170	107 180
Summa kortfristiga fordringar		2 586 004	2 984 676

Kassa och bank

Kassa och bank		120 614	120 614
Summa kassa och bank		120 614	120 614
Summa omsättningstillgångar		2 706 618	3 105 290

SUMMA TILLGÅNGAR

484 493 474

490 109 539

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		400 200 000	400 200 000
Fond för yttre underhåll		2 165 568	1 488 540
Summa bundet eget kapital		402 365 568	401 688 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-21 165 840	-15 360 847
Årets resultat		-3 899 757	-5 127 965
Summa fritt eget kapital		-25 065 597	-20 488 812
Summa eget kapital		377 299 971	381 199 728
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	53 134 543	52 966 977
Summa långfristiga skulder		53 134 543	52 966 977
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	53 227 817	53 656 223
Leverantörsskulder		67 691	104 352
Skatteskulder		52 556	52 556
Övriga skulder		-31 804	1 211 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	742 700	917 716
Summa kortfristiga skulder		54 058 960	55 942 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		484 493 474	490 109 539

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-3 899 757

-5 127 965

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

5 217 393

5 217 393

Förändring skatteskuld/fordran

0

15 728

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 317 636

105 156

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-91 346

108 587

Förändring av leverantörsskulder

-36 661

-27 372

Förändring av kortfristiga skulder

-1 418 807

1 002 452

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-229 178

1 188 823

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-14 678

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-14 678

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

-260 840

-260 840

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-260 840

-260 840

Årets kassaflöde

-490 018

913 305

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

2 786 157

1 731 724

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 296 139

2 645 029

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 april 2019.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	7 700 803	5 986 051
Hyror lokaler	117 506	110 316
Fastighetsskatt	8 640	10 020
P-plats och garage	123 957	-84 784
Kabel-tv och bredband	145 106	145 106
Avgift andrahandsupplåtelse	27 073	28 070
Öres- och kronutjämning	-142	43
	8 122 943	6 194 822

I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	551 971	518 285
Trädgårdsskötsel	0	39 759
Hyra av entrémattor	60 223	59 965
Snöröjning/sandning	82 924	98 805
Trivselåtgärder	0	14 981
Serviceavtal	5 601	0
Hisservice/besiktning	257 104	160 893
Besiktningsskostnader	4 638	245 933
Systematiskt brandskyddsarbete	23 308	16 871
Reparationer	144 678	140 014
Hissreparationer	97 792	64 178
Planerat underhåll	195 569	44 089
Fastighetsel	300 642	384 734
Uppvärmning	865 834	719 438
Vatten och avlopp	823 112	688 550
Avfallshantering	283 783	293 109
Försäkringskostnader	139 181	117 119
Självrisker	0	44 816
Kabel-tv	42 450	40 232
Bredband	104 250	106 336
Förbrukningsinventarier	1 537	7 235
Förbrukningsmaterial	17 421	30 189
	4 002 018	3 835 531

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt	26 278	26 278
Fastighetsavgift	0	-30
Datorkommunikation	916	0
Hemsida	289	3 057
Föreningsgemensamma kostnader	9 160	36 739
Revisionsarvode	21 224	18 727
Ekonomisk förvaltning	157 047	143 679
Juridisk konsultation	0	16 549
Underhållsplan	16 514	15 391
Övriga externa tjänster	12 360	6 000
Övriga poster	5 351	6 692
	249 139	273 082

Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2024	2023
Styrelsearvode	144 349	131 000
Arvode valberedning	5 000	-2 500
Sociala avgifter	55 424	34 011
	204 773	162 511

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden byggnader	392 601 526	392 601 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	392 601 526	392 601 526
Ingående avskrivningar	-24 768 532	-19 554 075
Årets avskrivningar	-5 214 457	-5 214 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 982 989	-24 768 532
Ingående redovisat värde mark	106 080 499	106 080 499
Utgående redovisat värde mark	106 080 499	106 080 499
Utgående redovisat värde	468 699 036	473 913 493

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	14 678	14 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 678	14 678
Ingående avskrivningar	-5 872	-2 936
Årets avskrivningar	-2 936	-2 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 808	-5 872
Utgående redovisat värde	5 870	8 806

Not 8 Andelar i gemensamhetsanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Gemensamhetsanläggningen Värmdö Gustavsberg GA:96		
Omklassificeringar	13 081 950	13 081 950
	13 081 950	13 081 950

Andelstal för föreningens båda fastigheter är 424/3333.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	37 374	35 706
Kabel-tv/Bredband	36 684	36 675
Fastighetsförsäkring	144 540	139 181
SBA	13 327	0
Hiss serviceavtal	125 993	0
	357 918	211 562

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	51 448	106 493
Momsfordran	722	687
	52 170	107 180

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	3,77	2026-03-16	26 197 692	26 328 112
SBAB	3,52	2027-03-16	27 197 691	27 328 111
SBAB	1,13	2025-02-14	26 747 606	26 747 606
Stadshypotek	0,62	2025-03-01	26 219 371	26 219 371
			106 362 360	106 623 200

Kortfristig del av långfristig skuld	53 227 817	53 626 223
--------------------------------------	------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 260 840 kr

Lån som förfaller inom ett år: 52 966 977 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	100 298	96 950
Upplupna lagst soc avg	45 952	30 461
Ber arvode för revision extern	17 500	17 500
Fastighetsel	32 871	33 350
Fjärrvärme	115 019	113 597
Avfallskostnader	0	4 033
Snöröjning	12 045	26 705
Förutbetalda avgifter och hyror	414 018	593 165
Räntekostnader	0	674
Övriga kostnader	4 997	1 281
	742 700	917 716

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	111 800 000	111 800 000
	111 800 000	111 800 000

Värmdö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marie Wenning
Ordförande

Peter Källman

Ester Bernier Esser

Helena Bernier Esser

Madeleine Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Dekorera_Porslinsfabriken.pdf

Kvittensen skapad: 2025-03-26 10:54:40

Dokumentet är undertecknat av:

	PETER KÄLLMAN (19461107XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-17 18:57:06
	CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2025-03-26 10:54:40
	HELENA BERNIER ESSER (19611203XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-20 07:23:39
	ESTER BERNIER ESSER (19580617XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-20 07:38:01
	MADELEINE JANSSON (19931021XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-17 20:03:30
	Marie Elisabet Wenning (19630621XXXX) Styrelsemedlem	2025-03-17 20:31:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Dekorera_Porslinsfabriken.pdf (943600 byte)

90DC1A87F94D89AB0AB0C113625100E8490C840FEF3B0AE43108B77C07D12A2E7CD51849D705B9C640FA
27ACABC40E12BEAF5380738E95948FED3D04A42C51F8

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken

Org.nr. 769631 - 5329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabrikens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina

uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och

om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen,

medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 10:56

SENT BY OWNER:

Clas Niklasson • 26.03.2025 10:55

DOCUMENT ID:

HJ3mJ8bp1x

ENVELOPE ID:

rJgjQy8Wake-HJ3mJ8bp1x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken 2024-01-01–2024-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Clas Niklasson	 Signed	26.03.2025 10:56	Email	IP: 194.14.78.10
clas.niklasson@se.gt.com	Authenticated	26.03.2025 10:56	Low	IP: 194.14.78.10

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed