

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Porslinskvarteren. Föreningens andel är 9,42 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser, och föreningen har tillgång till 59 parkeringsplatser.

Styrelsen

Peter Ekroth	Ordförande
Anna Asp	Ledamot
Inger Blomqvist	Ledamot
Birgitta Lundmark	Ledamot
Björn Sundberg	Ledamot
Thijs Dirkse	Suppleant
Ewa Wiberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christer Andersson	Ordinarie Extern	Nacka Revision&Redovisning AB
Lars Karlsson	Suppleant Extern	Nacka Revision&Redovisning AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:481	2015	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus.

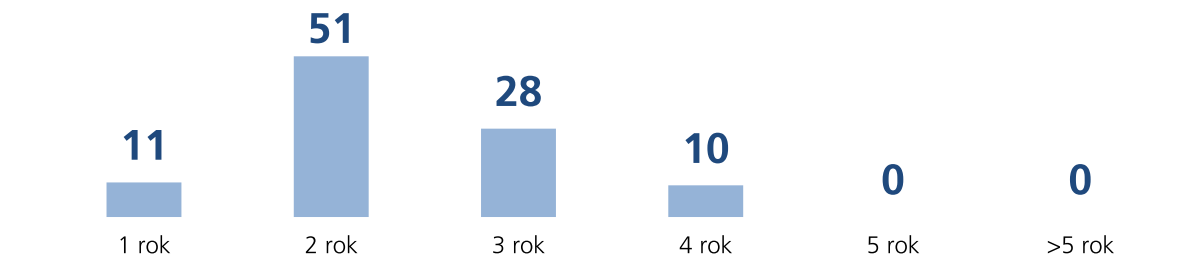
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 947 m², varav 5 845 m² utgör lägenhetsyta och 102 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsmäklare	102 m ²	2021-06-30

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

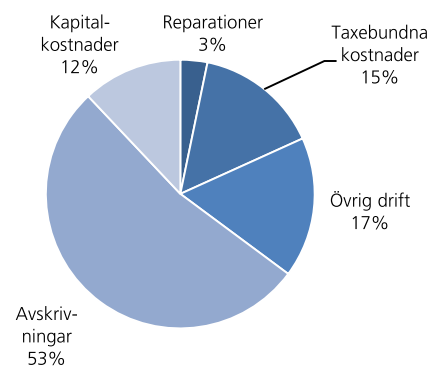
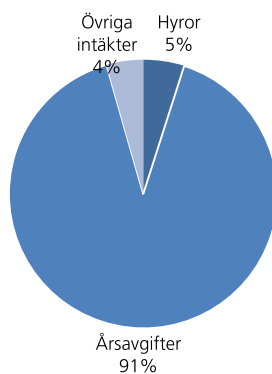
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	PB Mark & Miljö
Snöröjning	PB Mark & Miljö
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Fortum
Fiber/Internet	Com Hem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 998 933	13 448 805
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 561 241	4 745 377
Finansiella intäkter	4 614	9 701
Minskning kortfristiga fordringar	49 633	112 225
	4 615 488	4 867 303
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 724 218	2 475 690
Finansiella kostnader	925 675	930 272
Minskning av långfristiga skulder	1 488 148	1 543 173
Minskning av kortfristiga skulder	1 812 880	9 368 040
	6 950 921	14 317 175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 663 499	3 998 933
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 335 434	-9 449 872

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st
Överlåtelse under året: 16 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 28
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 137

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	708	707	707	117
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 196	2 120	2 127	350
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 604	12 859	13 123	13 207
Elkostnad/m ² totalyta	24	31	34	-
Värmekostnad/m ² totalyta	79	75	71	22
Vattenkostnad/m ² totalyta	65	102	41	6
Kapitalkostnader/m ² totalyta	156	156	154	25
Soliditet (%)	73	72	70	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 152	-2 719	-2 229	349
Nettoomsättning (tkr)	4 492	4 732	4 723	784

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 845 m² bostäder och 102 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	205 530 000	0	0	205 530 000
Fond för yttre underhåll	655 308	200 000	0	455 308
S:a bundet eget kapital	206 185 308	200 000	0	205 985 308
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 187 437	-200 000	-2 718 584	-2 268 853
Årets resultat	-3 151 737	-3 151 737	2 718 584	-2 718 584
S:a ansamlad förlust	-8 339 174	-3 351 737	0	-4 987 437
S:a eget kapital	197 846 134	-3 151 737	0	200 997 871

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 151 737
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 987 437
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	-8 339 174

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-8 339 174
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 492 267	4 732 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 974	13 181
Summa rörelseintäkter		4 561 241	4 745 377
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 138 941	-1 970 649
Övriga externa kostnader	Not 5	-468 241	-388 464
Personalkostnader	Not 6	-117 037	-116 577
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 067 699	-4 067 699
Summa rörelsekostnader		-6 791 917	-6 543 389
		-2 230 677	-1 798 012
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 614	9 701
Räntekostnader och liknande resultatposter		-925 675	-930 272
Summa finansiella poster		-921 061	-920 571
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 151 737	-2 718 584
ÅRETS RESULTAT		-3 151 737	-2 718 584

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	265 295 764	269 363 463
Summa materiella anläggningstillgångar	265 295 764	269 363 463
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	122 903	122 903
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5 000 000	5 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 122 903	5 122 903
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	270 418 667	274 486 366
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 392	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	903 633	1 541 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	86 710	140 990
Summa kortfristiga fordringar	992 735	1 682 592
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	814 342	2 509 551
Summa kassa och bank	814 342	2 509 551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 807 076	4 192 143
SUMMA TILLGÅNGAR	272 225 743	278 678 508

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 530 000	205 530 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	655 308	455 308
Summa bundet eget kapital		206 185 308	205 985 308
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 187 437	-2 268 853
Årets resultat		-3 151 737	-2 718 584
Summa fritt eget kapital		-8 339 174	-4 987 437
SUMMA EGET KAPITAL		197 846 134	200 997 871
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	72 982 022	74 470 170
Summa långfristiga skulder		72 982 022	74 470 170
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	688 148	688 148
Leverantörsskulder		193 499	540 595
Skatteskulder		32 439	30 020
Övriga skulder		18 665	1 467 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	464 836	483 925
Summa kortfristiga skulder		1 397 588	3 210 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		272 225 743	278 678 508

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasader/Balkonger	40 år	40 år
Fönster, dörrar och portar	40 år	40 år
Stomkomplettering	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Hissar	35 år	35 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 135 382	4 131 122
Hyror lokaler momspliktiga	224 002	216 220
Hyror garage/parkering	0	253 120
Bredbandsintäkter	104 464	104 336
Värmeintäkter	16 100	15 743
Avgift andrahandsuthyrning	12 309	11 643
Öresutjämning	11	12
	4 492 267	4 732 196

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Fakturerade kostnader	16 672	5 000
	Försäkringsersättning	0	1 382
	Övriga intäkter	52 302	6 799
		68 974	13 181
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 095	1 795
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	89 039	85 902
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 710	18 652
	Snöröjning/sandning	84 681	115 333
	Mattvätt/Hyrmattor	25 461	52 041
	Hissbesiktning	6 268	9 028
	Gemensamma utrymmen	96 011	497
	Gård	1 808	21 184
	Serviceavtal	10 178	0
	Förbrukningsmateriel	35 152	10 512
	Teleport/hissanläggning	6 786	0
	Störningsjour och larm	20 567	6 225
	Brandskydd	151 080	58 532
		542 836	379 701
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 851	11 751
	Lås	4 742	3 963
	VVS	56 075	4 138
	Värmeanläggning/undercentral	18 949	0
	Ventilation	92 467	0
	Elinstallationer	3 896	3 877
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 401
	Hiss	68 623	15 878
	Mark/gård/utemiljö	3 074	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 479
		249 677	51 488
	Taxebundna kostnader		
	El	140 416	182 381
	Värme	470 332	448 222
	Vatten	387 404	604 416
	Sophämtning/renhållning	158 384	156 739
		1 156 536	1 391 756
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 493	27 252
	Kabel-TV	105 971	105 443
		172 464	132 695
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 429	15 010
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 138 941	1 970 649

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	6 393	4 587
	Tele- och datakommunikation	0	519
	Juridiska åtgärder	58 285	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 675	2 926
	Föreningskostnader	2 512	2 840
	Styrelseomkostnader	0	775
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 864
	Studieverksamhet	436	0
	Förvaltningsarvode	376 950	354 368
	Administration	4 990	5 219
	Konsultarvode	0	14 940
		468 241	388 464
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 230	91 000
	Sociala kostnader	26 807	25 577
		117 037	116 577
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	745 993	745 993
	Yttertak K3	220 057	220 057
	Fasader/balkonger K3	330 085	330 085
	Fönster/dörrar och portar K3	275 071	275 071
	Stomkomplettering förening K3	352 091	352 091
	Stomkomplettering medlem K3	660 171	660 171
	Stamledningar VA K3	220 057	220 057
	Värmesystem K3	308 080	308 080
	Luftbehandlingssystem K3	645 500	645 500
	Hissar K3	125 747	125 747
	Utemiljö allmänt K3	184 848	184 848
		4 067 699	4 067 699

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	277 498 860	277 498 860
	Utgående anskaffningsvärde	277 498 860	277 498 860
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 135 398	-4 067 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 067 699	-4 067 699
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 203 096	-8 135 398
	Planenligt restvärde vid årets slut	265 295 764	269 363 463
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 442 000	57 442 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	96 056 000	73 345 000
	Taxeringsvärde mark	25 204 000	19 156 000
		121 260 000	92 501 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	91 000 000
	Lokaler	1 260 000	1 501 000
		121 260 000	92 501 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	54 475	13 756
	Klientmedel hos SBC	849 158	1 489 382
	Fordringar	0	35 724
	Fordringar kreditfakturer	0	2 500
		903 633	1 541 362
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	60 046	51 220
	Kabel-TV	26 664	26 490
	Garageintäkter	0	63 280
		86 710	140 990
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	455 308	273 391
	Reservering enligt stadgar	200 000	181 917
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	655 308	455 308

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,400 %	18 088 388	18 281 688	2023-09-01
Handelsbanken	1,050 %	16 921 757	18 216 605	2024-09-01
Handelsbanken	1,210 %	19 330 025	19 330 025	2022-06-01
Handelsbanken	1,170 %	19 330 000	19 330 000	2021-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		73 670 170	75 158 318	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-688 148	-688 148	
		72 982 022	74 470 170	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 229 430 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	77 320 051	77 320 051

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
El	19 067	19 275
Värme	52 372	60 345
Extern revisor	20 000	20 000
Ränta	21 725	21 725
Avgifter och hyror	351 672	362 580
	464 836	483 925

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GUSTAVSBERG den / 2020

Peter Ekroth
Ordförande

Anna Asp
Ledamot

Inger Blomqvist
Ledamot

Birgitta Lundmark
Ledamot

Björn Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Christer Andersson
Extern revisor