



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Dreja Porslinsfabriken



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 2018-07-26 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 Jelksäter	Ledamot
Inger Blomqvist	Ledamot
Birgitta Lundmark	Ledamot
Ewa Annelie Christina Wiberg	Ledamot

Inger Marianne Elisabeth Jalakas Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Monica Hedberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

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.

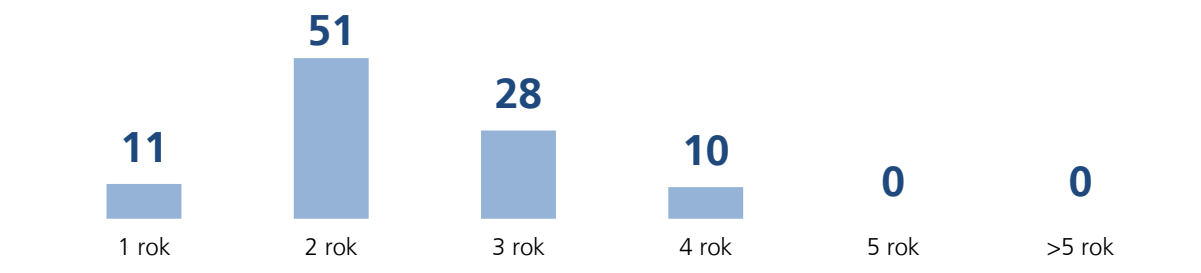
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 947 m², varav 5 845 m² utgör boyta 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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte av inpasseringssystem	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

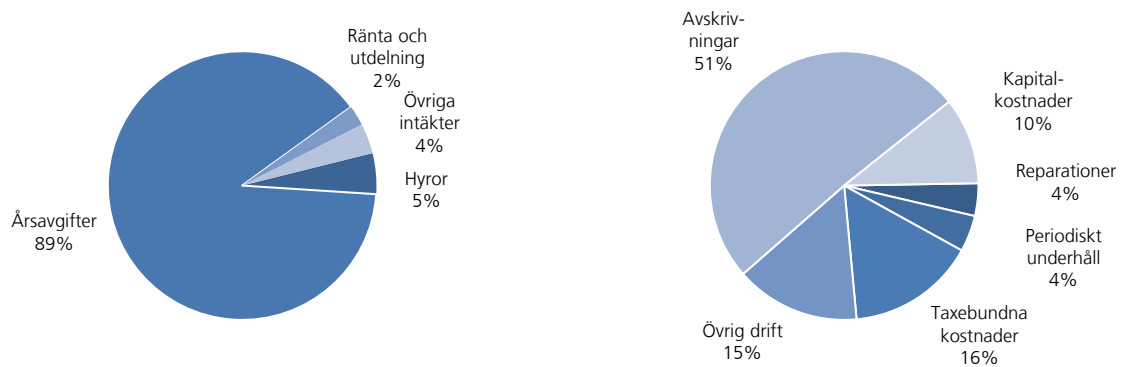
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	PB Mark & Miljö
Snöröjning	PB Mark & Miljö
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Fortum
Fiber/Internet	ComHem
Lås och nyckelservice	Lås Larmteknik Värmdö
Takskottning	Snö & Isfritt
Entrémattor	Berendsen
Hissar	Schindler Hiss AB
Värmeväxlare	Kylgruppen
Systemrengöring värmesystem	Chemi Clean

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 919 119	1 663 499
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 528 738	4 509 293
Finansiella intäkter	113 922	82 090
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 200
Ökning av kortfristiga skulder	262 406	0
	4 905 066	4 604 583
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 147 068	2 608 276
Finansiella kostnader	837 460	888 457
Ökning av kortfristiga fordringar	115 863	0
Minskning av långfristiga skulder	688 148	688 148
Minskning av kortfristiga skulder	0	164 083
	4 788 539	4 348 964
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 035 646	1 919 119
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	116 528	255 619

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stampspolning av avloppsstammar har genomförts

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: 23

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 145

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	707	708	707
Hyor/m ² hyresrättsyta	2 235	2 205	2 196	2 120
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 368	12 486	12 604	12 859
Elkostnad/m ² totalyta	26	26	24	31
Värmekostnad/m ² totalyta	76	86	79	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	80	57	65	102
Kapitalkostnader/m ² totalyta	141	149	156	156
Soliditet (%)	72	73	73	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 410	-2 973	-3 152	-2 719
Nettoomsättning (tkr)	4 509	4 503	4 492	4 732

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	1 367 498	393 810	-75 430	1 049 118
S:a bundet eget kapital	206 897 498	393 810	-75 430	206 579 118
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-12 024 413	-393 810	-2 897 619	-8 732 984
Årets resultat	-3 409 566	-3 409 566	2 973 049	-2 973 049
S:a ansamlad förlust	-15 433 979	-3 803 376	75 430	-11 706 033
S:a eget kapital	191 463 519	-3 409 566	0	194 873 085

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 409 566
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 630 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-393 810
summa balanserat resultat	-15 433 979

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

350 716
-15 083 263

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 509 285	4 503 457
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 453	5 836
Summa rörelseintäkter		4 528 738	4 509 293
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 569 726	-1 972 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-467 974	-514 733
Personalkostnader	Not 6	-109 367	-120 619
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 067 699	-4 067 699
Summa rörelsekostnader		-7 214 766	-6 675 975
		-2 686 028	-2 166 682
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113 922	82 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-837 460	-888 457
Summa finansiella poster		-723 538	-806 367
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 409 566	-2 973 049
ÅRETS RESULTAT		-3 409 566	-2 973 049

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,14	257 160 366	261 228 065
Summa materiella anläggningstillgångar	257 160 366	261 228 065
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i dotterbolag	122 903	122 903
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	5 000 000	5 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 122 903	5 122 903
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	262 283 269	266 350 968
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 258 289	1 141 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	204 302	90 795
Summa kortfristiga fordringar	1 462 651	1 232 711
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	819 235	816 785
Summa kassa och bank	819 235	816 785
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 281 886	2 049 495
SUMMA TILLGÅNGAR	264 565 155	268 400 463

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 530 000	205 530 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 367 498	1 049 118
Summa bundet eget kapital		206 897 498	206 579 118
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-12 024 413	-8 732 984
Årets resultat		-3 409 566	-2 973 049
Summa ansamlad förlust		-15 433 979	-11 706 033
SUMMA EGET KAPITAL		191 463 519	194 873 085
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	52 275 701	52 963 874
Summa långfristiga skulder		52 275 701	52 963 874
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 018 173	20 018 148
Leverantörsskulder		159 609	20 652
Skatteskulder		49 872	34 858
Övriga skulder		61 126	-51
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	537 155	489 897
Summa kortfristiga skulder		20 825 935	20 563 504
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		264 565 155	268 400 463

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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
Stamledning 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

	2021	2020
Årsavgifter	4 133 252	4 133 252
Hyror lokaler momspliktiga	227 997	224 875
Bredbandsintäkter	104 400	104 400
Värmeintäkter	16 404	16 359
Avgift andrahandsuthyrning	27 233	24 576
Öresutjämnning	0	-5
	4 509 285	4 503 457

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	6 465	5 094
	Fakturerade kostnader moms	310	0
	Övriga intäkter	12 678	742
		19 453	5 836
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	7 991	1 875
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	93 704	91 410
	Fastighetsskötsel gård beställning	15 478	20 398
	Snöröjning/sandning	99 584	32 129
	Städning enligt beställning	33 466	0
	Mattvätt/Hyrmattor	38 604	34 394
	Hissbesiktning	7 384	9 811
	Myndighetstillsyn	7 400	0
	Gemensamma utrymmen	1 087	623
	Gård	633	3 434
	Serviceavtal	86 679	24 916
	Förbrukningsmateriel	2 398	34 941
	Teleport/hissanläggning	13 571	6 786
	Störningsjour och larm	7 639	2 450
	Brandskydd	31 041	30 747
		446 658	293 913
	Reparationer		
	Entré/trapphus	12 249	11 676
	Lås	0	17 890
	VVS	12 595	8 519
	Värmeanläggning/undercentral	15 947	8 125
	Ventilation	13 073	26 145
	Hiss	154 787	98 664
	Tak	0	12 027
	Mark/gård/utemiljö	94 172	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 092
	Vattenskada	15 055	0
		317 877	185 137
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	206 919	0
	VVS	84 038	75 430
	Mark/gård/utemiljö	59 760	0
		350 717	75 430
	Taxebundna kostnader		
	El	154 554	154 721
	Värme	453 894	513 527
	Vatten	476 544	340 036
	Sophämtning/renhållning	155 233	210 024
		1 240 225	1 218 308
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 189	76 048
	Kabel-TV	107 033	106 659
		184 222	182 707
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 028	17 429
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 569 726	1 972 924

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 563	10 108
	Medlemsinformation	0	4 455
	Tele- och datakommunikation	613	0
	Juridiska åtgärder	18 875	23 727
	Inkassering avgift/hyra	2 003	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 347	18 987
	Föreningskostnader	17 754	1 086
	Studieverksamhet	0	872
	Förvaltningsarvode	392 902	382 886
	Administration	4 593	4 138
	Konsultarvode	2 525	68 475
	Föreningsavgifter	4 800	0
		467 974	514 733
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 000	94 000
	Kostnadsersättningar	0	57
	Sociala kostnader	19 367	26 562
		109 367	120 619
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	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	2021-12-31	2020-12-31
	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	-16 270 795	-12 203 096
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 067 699	-4 067 699
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 338 494	-16 270 795
	Planenligt restvärde vid årets slut	257 160 366	261 228 065
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 442 000	57 442 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	96 056 000	96 056 000
	Taxeringsvärde mark	25 204 000	25 204 000
		121 260 000	121 260 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	120 000 000	120 000 000
	Lokaler	1 260 000	1 260 000
		121 260 000	121 260 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats	5 000 000	5 000 000
		5 000 000	5 000 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	41 878	39 462
	Klientmedel hos SBC	1 216 411	1 102 334
		1 258 289	1 141 796
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	65 756	64 038
	Kabel-TV	27 189	26 757
	Garageintäkter	111 357	0
		204 302	90 795

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 049 118	655 308
	Reservering enligt stadgar	393 810	393 810
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-75 430	0
	Vid årets slut	1 367 498	1 049 118

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,210 %	19 330 025	19 330 025	2022-06-01
	Handelsbanken	1,400 %	17 701 788	17 895 088	2023-09-01
	Handelsbanken	1,050 %	15 932 061	16 426 909	2024-09-01
	Handelsbanken	0,790 %	19 330 000	19 330 000	2025-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		72 293 874	72 982 022	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 018 173	-20 018 148	
			52 275 701	52 963 874	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 853 134 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	77 320 051	77 320 051

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	20 123	18 876
	Värme	102 521	56 603
	Extern revisor	20 000	20 000
	Ränta	18 256	21 725
	Avgifter och hyror	376 255	372 693
		537 155	489 897

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av inpasseringssystem sker 2022

Styrelsens underskrifter

Värdö den 5 14 2022



Peter Ekroth
Ordförande



Anna Asp Jelksäter
Ledamot



Inger Blomqvist
Ledamot



Birgitta Lundmark
Ledamot



Ewa Annelie Christina Wiberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 14 2022



Christer Andersson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabrik
Org.nr. 769628-4327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabrik för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i
enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga
avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning
per den 31 december 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

- 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,
förfälskning, 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 Dreja Porslinsfabrik för år 2021 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 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 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 överträdelser 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.

Nacka den 14 april 2022



Christer Andersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 133 000	4 133 252	4 133 000
Hyror lokaler momspliktiga	227 000	227 997	227 000
Bredbandsintäkter	104 000	104 400	104 000
Värmeintäkter	15 000	16 404	15 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	27 233	0
Öresutjämning	0	0	0
Fakturerade kostnader	0	6 465	0
Fakturerade kostnader moms	0	310	0
Övriga intäkter	0	12 678	0
	4 479 000	4 528 738	4 479 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	-7 991	-4 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-96 000	-93 704	-93 000
Fastighetskötsel gård beställning	-17 000	-15 478	-18 000
Snöröjning/sandning	-85 000	-99 584	-85 000
Städning enligt beställning	0	-33 466	0
Mattvätt/Hyrmattor	-36 000	-38 604	-27 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-130 000	0	0
Hissbesiktning	-11 000	-7 384	-10 000
Myndighetstillsyn	0	-7 400	0
Gemensamma utrymmen	-33 000	-1 087	-5 000
Gård	-9 000	-633	-2 000
Serviceavtal	-26 000	-86 679	-18 000
Förbrukningsmateriel	-27 000	-2 398	-3 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-13 571	0
Störningsjour och larm	-10 000	-7 639	-9 000
Brandskydd	-32 000	-31 041	-22 000
	-523 000	-446 658	-296 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-163 000	0	-129 000
Entré/trapphus	0	-12 249	0
Lås	-160 000	0	0
VVS	0	-12 595	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-15 947	0
Ventilation	0	-13 073	0
Hiss	0	-154 787	0
Mark/gård/utemiljö	0	-94 172	0
Vattenskada	0	-15 055	0
	-323 000	-317 877	-129 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-206 919	0
VVS	0	-84 038	0
Mark/gård/utemiljö	0	-59 760	0
	0	-350 717	0
Taxebundna kostnader			
El	-161 000	-154 554	-147 000
Värme	-535 000	-453 894	-490 000
Vatten	-341 000	-476 544	-388 000
Sophämtning/renhållning	-219 000	-155 233	-165 000
	-1 256 000	-1 240 225	-1 190 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-77 189	-142 000
Kabel-TV	-111 000	-107 033	-111 000
	-191 000	-184 222	-253 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-18 000	-34 858	-18 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	4 830	0
	-18 000	-30 028	-18 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-11 000	-4 563	-7 000
Medlemsinformation	-5 000	0	0
Tele- och datakommunikation	0	-613	0
Juridiska åtgärder	0	-18 875	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 003	0
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-19 347	-20 000
Föreningskostnader	-2 000	-17 754	-3 000
Studieverksamhet	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-403 000	-392 902	-397 000
Administration	-5 000	-4 593	-6 000
Konsultarvode	0	-2 525	0
Föreningsavgifter	0	-4 800	0
	-447 000	-467 974	-434 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-93 000	-90 000	-93 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-19 367	-30 000
	-124 000	-109 367	-123 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-746 000	-745 993	-746 000
Yttertak K3	-221 000	-220 057	-221 000
Fasader/balkonger K3	-331 000	-330 085	-331 000
Fönster/dörrar och portar K3	-276 000	-275 071	-276 000
Stomkomplettering förening K3	-353 000	-352 091	-353 000
Stomkomplettering medlem K3	-661 000	-660 171	-661 000
Stamledning VA K3	-221 000	-220 057	-221 000
Värmesystem K3	-309 000	-308 080	-309 000
Luftbehandlingssystem K3	-646 000	-645 500	-646 000
Hissar K3	-126 000	-125 747	-126 000
Utemiljö allmänt K3	-185 000	-184 848	-185 000
	-4 075 000	-4 067 699	-4 075 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 957 000	-7 214 766	-6 518 000
RÖRELSERESULTAT	-2 478 000	-2 686 028	-2 039 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 450	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	114	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Övriga finansiella intäkter	0	111 357	0
Låneräntor	-889 000	-837 460	-889 000
	-889 000	-723 538	-889 000
RESULTAT	-3 367 000	-3 409 566	-2 928 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se