

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- 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 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 garageplatser.

Styrelsen

| | |
|---------------------------------|------------|
| Anna Asp | Ordförande |
| Nils Anton Brännmark | Ledamot |
| Birgitta Lundmark | Ledamot |
| Ida Svea Viktoria Nylander | Ledamot |
| Ewa Annelie Christina Wiberg | Ledamot |
| Jonas Bergstrand | Suppleant |
| Chris Jan Henrik V Kristiansson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christer Andersson
Lars Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Nacka Revision & Redovisning AB
EKTA Revision AB

Valberedning

Peter Ekroth
Ann-Kristin Larsdotter

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Gustavsberg 1:481 | 2015 | Värmdö |

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

I försäkring ingår kollektivt bostadsrättslägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

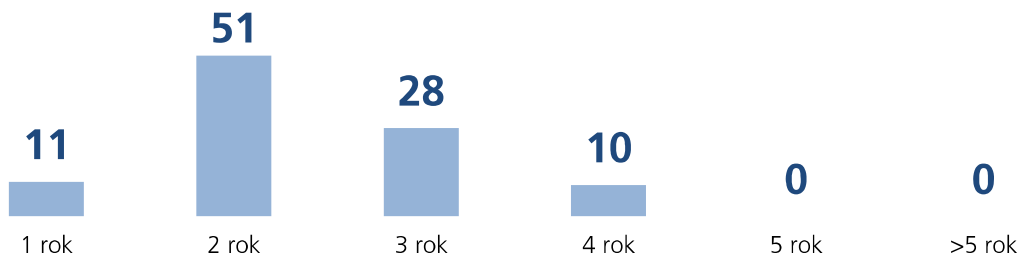
Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

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

Fastighetsmäklare

Yta

102 m²

Löptid

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:

Utfört underhåll

Byte av inpasseringssystem
OVK

År

2022
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 | Vattenfall |
| Fiber/Internet | Tele2 |
| Lås och nyckelservice | Lås Larmteknik Värmdö |
| Takskottning | Snö & Isfritt |
| Entremattor | Berendsen |
| Hissar | Schindler Hiss AB |
| Värmeväxlare | Kylgruppen |
| Systemrengöring värmesystem | Chemi Clean |

Föreningens ekonomi

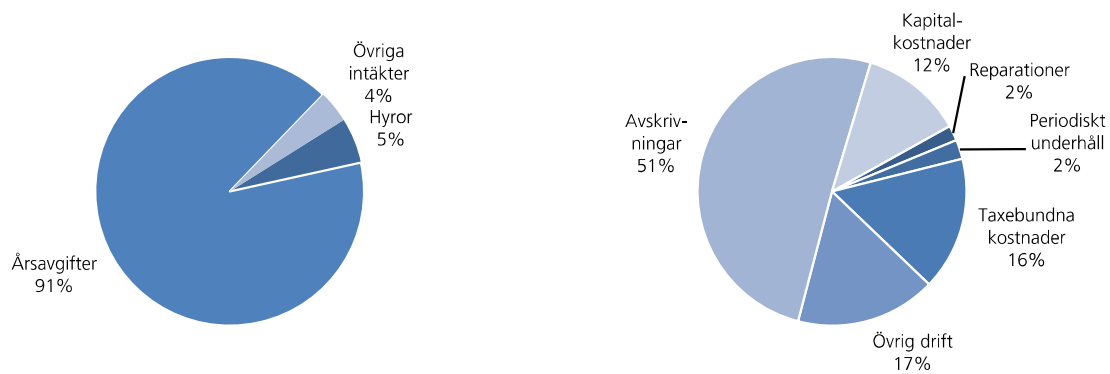
Under 2022 höjdes avgifterna vid två tillfällen. I september höjdes avgiften med 7% och i december med 3 %. Detta på grund av att vi band om ett av föreningens lån i juni samt att övriga kostnader har ökat.

Under 2023 kommer avgifterna behöva höjas igen eftersom bindningstiden på ytterligare ett lån går ut i september.

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 035 646 | 1 919 119 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 639 131 | 4 528 738 |
| Finansiella intäkter | 8 189 | 113 922 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 262 406 |
| | 4 647 320 | 4 905 066 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 026 086 | 3 147 068 |
| Finansiella kostnader | 990 828 | 837 460 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 182 122 | 0 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 27 334 | 115 863 |
| Minskning av långfristiga skulder | 688 148 | 688 148 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 74 028 | 0 |
| | 4 988 546 | 4 788 539 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 694 421 | 2 035 646 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -341 225 | 116 528 |

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av 2022 genomfördes en obligatorisk ventilationskontroll (OVK). AKONO AB rengjorde imkanaler (rör mellan spisfläkt och upp genom taket), frånluftsentilation samt att det gjordes en luftflödesmätning för att säkerställa en bra cirkulation av luft i huset. Ett utskrivet OVK-protokoll sitter uppsatt i varje trapphus.

I början av 2022 bytte vi även inpasseringssystem då reservdelar till det gamla systemet saknas. Det nya systemet har även en funktion för porttelefon.

Kostnaden för OVK samt inpasseringssystem: 371 475 kr

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 100 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 145
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 719 | 707 | 707 | 708 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 477 | 2 235 | 2 205 | 2 196 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 12 251 | 12 368 | 12 486 | 12 604 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 27 | 26 | 26 | 24 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 77 | 76 | 86 | 79 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 100 | 80 | 57 | 65 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 167 | 141 | 149 | 156 |
| Soliditet (%) | 72 | 72 | 73 | 73 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -3 451 | -3 410 | -2 973 | -3 152 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 636 | 4 509 | 4 503 | 4 492 |

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 | 1 410 592 | 393 810 | -350 716 | 1 367 498 |
| S:a bundet eget kapital | 206 940 592 | 393 810 | -350 716 | 206 897 498 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -15 477 073 | -393 810 | -3 058 850 | -12 024 413 |
| Årets resultat | -3 450 952 | -3 450 952 | 3 409 566 | -3 409 566 |
| S:a ansamlad förlust | -18 928 025 | -3 844 762 | 350 716 | -15 433 979 |
| S:a eget kapital | 188 012 567 | -3 450 952 | 0 | 191 463 519 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -3 450 952 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -15 083 263 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-393 810</u> |
| summa balanserat resultat | -18 928 025 |

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

| |
|--------------------|
| <u>189 352</u> |
| -18 738 673 |

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 635 543 | 4 509 285 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 3 588 | 19 453 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 639 131 | 4 528 738 |

RÖRELSEKOSTNADER

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftkostnader | Not 4 | -2 354 422 | -2 569 726 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -561 049 | -467 974 |
| Personalkostnader | Not 6 | -110 615 | -109 367 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -4 081 358 | -4 067 699 |
| Summa rörelsekostnader | | -7 107 443 | -7 214 766 |

RÖRELSERESULTAT

-2 468 312 **-2 686 028**

FINANSIELLA POSTER

| | | | |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 8 189 | 113 922 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -990 828 | -837 460 |
| Summa finansiella poster | | -982 639 | -723 538 |

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 450 952 **-3 409 566**

ÅRETS RESULTAT

-3 450 952 **-3 409 566**

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8,14 | 253 261 130 | 257 160 366 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 253 261 130 | 257 160 366 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andelar i intresseföretag | 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 | 258 384 033 | 262 283 269 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 24 473 | 60 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 914 064 | 1 258 289 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11 | 204 755 | 204 302 |
| Summa kortfristiga fordringar | 1 143 292 | 1 462 651 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 824 703 | 819 235 |
| Summa kassa och bank | 824 703 | 819 235 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 967 995 | 2 281 886 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 260 352 028 | 264 565 155 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 205 530 000 | 205 530 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 1 410 592 | 1 367 498 |
| Summa bundet eget kapital | | 206 940 592 | 206 897 498 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -15 477 073 | -12 024 413 |
| Årets resultat | | -3 450 952 | -3 409 566 |
| Summa ansamlad förlust | | -18 928 025 | -15 433 979 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 188 012 567 | 191 463 519 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 53 602 390 | 52 275 701 |
| Summa långfristiga skulder | | 53 602 390 | 52 275 701 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 18 003 336 | 20 018 173 |
| Leverantörsskulder | | 43 757 | 159 609 |
| Skatteskulder | | 63 606 | 49 872 |
| Övriga skulder | | 63 133 | 61 126 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 563 238 | 537 155 |
| Summa kortfristiga skulder | | 18 737 071 | 20 825 935 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 260 352 028 | 264 565 155 |

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 årsboksutet. 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 | 2022 | 2021 |
|----------------------------|----------|--------|
| 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 | 10-50 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

| | 2022 | 2021 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 4 205 381 | 4 133 252 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 252 613 | 227 997 |
| Bredbandsintäkter | 104 400 | 104 400 |
| Värmeintäkter | 16 865 | 16 404 |
| Överlåtelse/pantsättning | 31 878 | 0 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 24 343 | 27 233 |
| Öresutjämning | 64 | 0 |
| | 4 635 543 | 4 509 285 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2022 | 2021 |
|--------------|----------------------------|--------------|---------------|
| | Fakturerade kostnader | 2 898 | 6 465 |
| | Fakturerade kostnader moms | 0 | 310 |
| | Övriga intäkter | 690 | 12 678 |
| | | 3 588 | 19 453 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 4 639 | 7 991 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 102 182 | 93 704 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 19 345 | 15 478 |
| | Snöröjning/sandning | 119 316 | 99 584 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 33 466 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 39 889 | 38 604 |
| | Hissbesiktning | 8 522 | 7 384 |
| | Myndighetstillsyn | 6 000 | 7 400 |
| | Gemensamma utrymmen | 8 311 | 1 087 |
| | Gård | 5 712 | 633 |
| | Serviceavtal | 95 387 | 86 679 |
| | Förbrukningsmateriel | 28 834 | 2 398 |
| | Teleport/hissanläggning | 15 102 | 13 571 |
| | Störningsjour och larm | 5 773 | 7 639 |
| | Brandskydd | 34 823 | 31 041 |
| | Fordon | 100 | 0 |
| | | 493 933 | 446 658 |
| | Reparationer | | |
| | Sophantering/återvinning | 3 683 | 0 |
| | Entré/trapphus | 2 308 | 12 249 |
| | Lås | 4 655 | 0 |
| | VVS | 6 183 | 12 595 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 15 947 |
| | Ventilation | 0 | 13 073 |
| | Elinstallationer | 40 795 | 0 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 623 | 0 |
| | Hiss | 54 433 | 154 787 |
| | Huskropp utvändigt | 6 303 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 7 022 | 94 172 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 20 529 | 0 |
| | Vattenskada | 2 968 | 15 055 |
| | | 149 502 | 317 877 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Entré/trapphus | 0 | 206 919 |
| | VVS | 0 | 84 038 |
| | Ventilation | 189 353 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 59 760 |
| | | 189 353 | 350 717 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 159 443 | 154 554 |
| | Värme | 456 598 | 453 894 |
| | Vatten | 595 795 | 476 544 |
| | Sophämtning/renhållning | 82 928 | 155 233 |
| | Grovsopor | 2 540 | 0 |
| | | 1 297 303 | 1 240 225 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 86 815 | 77 189 |
| | Kabel-TV | 108 769 | 107 033 |
| | | 195 583 | 184 222 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 28 748 | 30 028 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 2 354 422 | 2 569 726 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022 | 2021 |
|--------------|---|------------------|------------------|
| | Kreditupplysning | 1 875 | 4 563 |
| | Tele- och datakommunikation | 1 848 | 613 |
| | Juridiska åtgärder | 49 082 | 18 875 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 165 | 2 003 |
| | Hysesförluster | 120 | 0 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 19 541 | 19 347 |
| | Föreningskostnader | 9 624 | 17 754 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 1 068 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 400 508 | 392 902 |
| | Administration | 55 765 | 4 593 |
| | Konsultarvode | 20 453 | 2 525 |
| | Föreningsavgifter | 0 | 4 800 |
| | | 561 049 | 467 974 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2022 | 2021 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft några anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 92 000 | 90 000 |
| | Sociala kostnader | 18 615 | 19 367 |
| | | 110 615 | 109 367 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2022 | 2021 |
| | 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 |
| | Fastighetsel inkl. svagströ K3 | 13 659 | 0 |
| | Hissar K3 | 125 747 | 125 747 |
| | Utemiljö allmänt K3 | 184 848 | 184 848 |
| | | 4 081 358 | 4 067 699 |

| Not 8 | BYGGNADER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 277 498 860 | 277 498 860 |
| | Nyanskaffningar | 182 122 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 277 680 982 | 277 498 860 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -20 338 494 | -16 270 795 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -4 081 358 | -4 067 699 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -24 419 852 | -20 338 494 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 253 261 130 | 257 160 366 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 57 442 000 | 57 442 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 137 618 304 | 96 056 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 32 497 910 | 25 204 000 |
| | | 170 116 214 | 121 260 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 167 000 000 | 120 000 000 |
| | Lokaler | 3 116 214 | 1 260 000 |
| | | 170 116 214 | 121 260 000 |
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Insats | 5 000 000 | 5 000 000 |
| | | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Skattekonto | 44 346 | 41 878 |
| | Klientmedel hos SBC | 867 817 | 1 216 411 |
| | Räntekonto hos SBC | 1 902 | 0 |
| | | 914 064 | 1 258 289 |
| Not 11 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| | Försäkring | 63 176 | 65 756 |
| | Kabel-TV | 29 522 | 27 189 |
| | Garageintäkter | 112 058 | 111 357 |
| | | 204 755 | 204 302 |

| Not 12 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 367 498 | 1 049 118 |
| | Reservering enligt stadgar | 393 810 | 393 810 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -350 716 | -75 430 |
| | Vid årets slut | 1 410 592 | 1 367 498 |

| Not 13 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|--------------------|------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- | |
| | 2022-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | ändringsdag | |
| | Handelsbanken | 2,920 % | 19 330 025 | 19 330 025 | 2027-04-30 |
| | Handelsbanken | 1,050 % | 15 437 213 | 15 932 061 | 2024-09-01 |
| | Handelsbanken | 0,790 % | 19 330 000 | 19 330 000 | 2025-06-01 |
| | Handelsbanken | 1,400 % | 17 508 488 | 17 701 788 | 2023-09-01 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 71 605 726 | 72 293 874 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -18 003 336 | -20 018 173 | |
| | | | 53 602 390 | 52 275 701 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 164 986 kr.

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 belåning har bekräftats hos bank.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 77 320 051 | 77 320 051 |

| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | El | 20 098 | 20 123 |
| | Värme | 70 241 | 102 521 |
| | Extern revisor | 20 000 | 20 000 |
| | Ränta | 33 865 | 18 256 |
| | Avgifter och hyror | 419 034 | 376 255 |
| | | 563 238 | 537 155 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Värmdö den / 2023

Anna Asp
Ordförande

Nils Anton Brännmark
Ledamot

Birgitta Lundmark
Ledamot

Ida Svea Viktoria Nylander
Ledamot

Ewa Annelie Christina Wiberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Christer Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 Dreja Porslinsfabriken för år 2022 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 dag enligt signering

Christer Andersson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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