

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 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.

- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Wilma Olsson	Ordförande
Jonas Andersson	Ledamot
Rikard Franz	Ledamot
Leo Lindegård	Ledamot
Oscar Sundlo	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Pontus Johnsson	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Valberedning

David Göransson	Sammanställande
Daniel Lundberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-05. Avhopp av styrelsemedlemmar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brämaregården 12:24	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

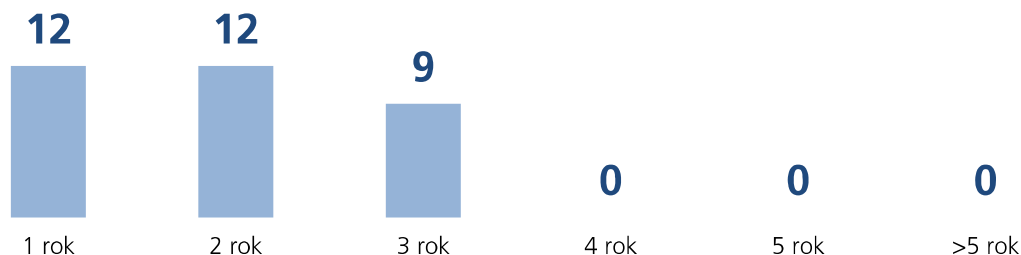
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 865 m², varav 1 745 m² utgör boyta och 120 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entrédörrar	2022	Genomförts
Balkonger, byte av balkongskydd	2021	Genomförts
Odlingslådor	2021	Genomförts
Fasad, tillägg av belysning ovanför garage	2020	Genomförts
Stambyte vatten och värmeledningar	2020	Genomförts
Fasad, sektion renoverat	2020	Genomförts
Optimering värme	2020	Genomförts
Fasad, byte av belysning	2020	Genomförts
Fasad, byte samtliga stuprör	2020	Genomförts
Planerat underhåll	År	
Entréhall Rörstandsgatan golv och väggar	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel och städning	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomi	SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

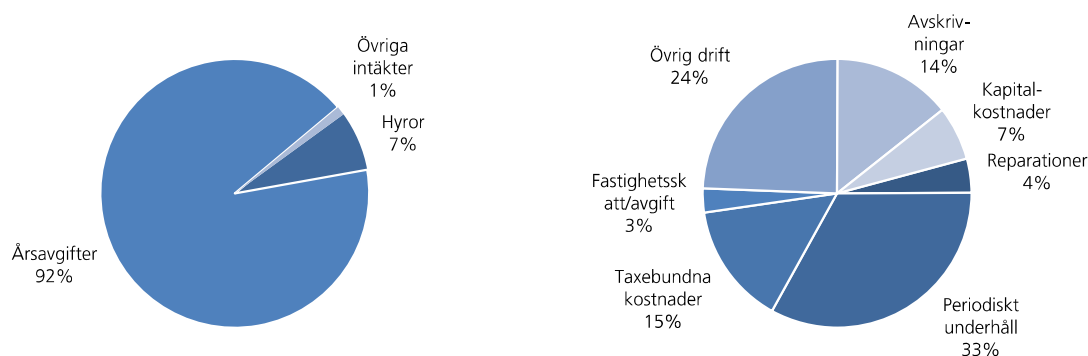
Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 369 032	2 391 409
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 417 421	1 436 904
Finansiella intäkter	2 273	114
Ökning av kortfristiga skulder	45 614	0
	1 465 307	1 437 018
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 471 225	979 609
Finansiella kostnader	120 382	108 796
Ökning av kortfristiga fordringar	9 214	5 890
Minskning av långfristiga skulder	595 000	1 158 750
Minskning av kortfristiga skulder	0	206 349
	2 195 821	2 459 394
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	638 518	1 369 032
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-730 514	-1 022 376

*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

År 2022 var föreningens sjunde räkenskapsår. På årsstämman röstades Sofia Haglund, Jonas Andersson och Wilma Olsson in i styrelsen. På grund av avhopp från styrelsen under sommaren, anordnades en ny extra stämma, där en ny styrelse valdes. Denna styrelse består av Wilma Olsson, Jonas Andersson, Rikard Franz, Leo Lindegård och Oskar Sundlo.

Efter ett antal år av stora renoveringar slutfördes under våren installationen av nya portar med ett nytt porttelefonsystem. Därmed var det mesta av det som krävts för att få fastigheten i ett gott skick utfört. Arbetet har pågått sedan 2017 men är i stort sätt nu färdigt.

Föreningen har haft problem med klotter runt omkring och på garageportarna under våren, men har hela tiden sanerat och det minskade sedan under hösten.

I vårt cykelförråd har vi haft några cykelstölder och inbrottsförsök, det finns också brytmärken på ett antal övriga dörrar. Därför bestämde styrelsen att komplettera portarna och ytterdörrarna med brytskydd, vilket installerades under vintern. Det har även satts upp en extra lampa över cykelrumsdörren för att öka möjligheten att se de som gör inbrottsförsök.

Under 2021 gjordes en ventilationskontroll vilket resulterade i att styrelsen tog in en firma att rensa ventilationskanalerna under våren. Då byttes det även ut ventilationskåpor i många av badrummen.

En vår och en höststäddag genomfördes under året. Uppslutningen har varit god och vi rekommenderar alla medlemmar att komma och hjälpa till. Vi har väldigt trevligt ihop och det ger ett utmärkt tillfälle att lära känna sina grannar lite närmare.

Föreningen har svårt att hyra ut sina garage till sina medlemmar och hade två lediga under året. För att kunna hyra ut dem externt så momsredovisar vi från den 1 jan 2022. Det öppnar upp möjligheten att hyra ut dem som annars inte varit tillåtet

Sorgligt nog avled vår enda hyresgäst under sommaren. Irene hade bott i huset i stort sett hela sitt liv och var en ljuspunkt för de som lärde känna henne. Styrelsen skickade en representant att vara med på begravningen och bidrog med en blombukett.

Efter samtal med dödsboet så övertog föreningen lägenheten under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	697	697	697	694
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 377	5 696	6 317	6 382
Elkostnad/m ² totalyta	24	14	14	16
Värmekostnad/m ² totalyta	80	82	75	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	26	25	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	58	73	66
Soliditet (%)	76	75	73	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-437	83	-490	-1 618
Nettoomsättning (tkr)	1 415	1 433	1 451	1 442

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 745 m² bostäder och 120 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	34 131 000	0	0	34 131 000
Upplåtelseavgifter	43 985	0	0	43 985
Fond för yttre underhåll	105 339	105 339	-94 305	94 305
S:a bundet eget kapital	34 280 324	105 339	-94 305	34 269 290
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 713 705	-105 339	177 512	-1 785 877
Årets resultat	-437 319	-437 319	-83 207	83 207
S:a fritt eget kapital	-2 151 024	-542 658	94 305	-1 702 671
S:a eget kapital	32 129 300	-437 319	0	32 566 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-437 319
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 608 366
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 339
summa balanserat resultat	-2 151 024

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

105 339
-2 045 685

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 415 329	1 432 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 092	4 108
Summa rörelseintäkter		1 417 421	1 436 904
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 285 430	-822 330
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 944	-78 428
Personalkostnader	Not 6	-78 851	-78 851
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-265 406	-265 406
Summa rörelsekostnader		-1 736 630	-1 245 015
RÖRELSERESULTAT		-319 210	191 889
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 273	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 382	-108 796
Summa finansiella poster		-118 109	-108 683
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-437 319	83 207
ÅRETS RESULTAT		-437 319	83 207

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	41 744 947	42 005 966
Inventarier	Not 9	17 179	21 565
Summa materiella anläggningstillgångar		41 762 125	42 027 531
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 762 125	42 027 531
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 364	4 191
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	637 010	953 132
Summa kortfristiga fordringar		649 374	957 323
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		52 057	465 408
Summa kassa och bank		52 057	465 408
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		701 431	1 422 731
SUMMA TILLGÅNGAR		42 463 557	43 450 262

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 174 985	34 174 985
Fond för yttre underhåll	Not 11	105 339	94 305
Summa bundet eget kapital		34 280 324	34 269 290
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 713 705	-1 785 877
Årets resultat		-437 319	83 207
Summa fritt eget kapital		-2 151 024	-1 702 671
SUMMA EGET KAPITAL		32 129 300	32 566 619
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	4 127 500
Summa långfristiga skulder		0	4 127 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 028 040	6 495 540
Leverantörsskulder		35 601	14 411
Skatteskulder		103 754	100 004
Övriga skulder		12 324	6 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	154 538	139 988
Summa kortfristiga skulder		10 334 257	6 756 143
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 463 557	43 450 262

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 300 193	1 300 193
Hyror bostäder	47 938	70 668
Hyror garage moms	16 320	0
Hyror garage	37 800	58 800
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Avgift andrahandsuthyrning	11 418	3 174
Öresutjämning	-31	-39
	1 415 329	1 432 796

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	3 508
Övriga intäkter	2 092	600
	2 092	4 108

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 062	48 544
	Fastighetsskötsel beställning	18 866	6 478
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 178	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 488	4 465
	Snöröjning/sandning	2 215	3 561
	Städning entreprenad	23 163	45 992
	Sotning	19 059	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 406
	Garage/parkering	0	1 000
	Gård	448	1 586
	Serviceavtal	0	4 936
	Förbrukningsmateriel	6 231	999
		119 710	130 966
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 936	10 756
	Entré/trapphus	29 191	0
	Lås	0	8 321
	VVS	0	4 931
	Ventilation	33 377	0
	Elinstallationer	0	28 482
	Fasad	0	8 813
	Fönster	5 185	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 457
	Skador/klotter/skadegörelse	3 437	588
		76 126	64 349
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	492 811	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	122 214	0
	Fasad	0	130 512
	Balkonger/altaner	0	44 550
		615 025	175 062
	Taxebundna kostnader		
	El	44 696	25 272
	Värme	149 425	153 778
	Vatten	54 325	49 294
	Sophämtning/renhållning	23 972	28 848
		272 418	257 192
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 345	23 902
	Kabel-TV	19 672	24 826
	Bredband	101 877	95 536
		148 894	144 264
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	53 257	50 497
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 285 430	822 330

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	626	1 876
	Tele- och datakommunikation	7 182	161
	Inkassering avgift/hyra	2 417	0
	Föreningskostnader	3 706	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	545
	Förvaltningsarvode	85 135	35 386
	Administration	7 877	4 536
	Korttidsinventarier	0	4 494
	Konsultarvode	0	26 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	0	5 430
		106 944	78 428
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	60 000	60 001
	Sociala kostnader	18 851	18 850
		78 851	78 851
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	261 020	261 020
	Inventarier	4 386	4 386
		265 406	265 406

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 441 575	43 441 575
	Utgående anskaffningsvärde	43 441 575	43 441 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 435 609	-1 174 589
	Årets avskrivningar enligt plan	-261 020	-261 020
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 696 628	-1 435 609
	Planenligt restvärde vid årets slut	41 744 947	42 005 966
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 339 614	17 339 614
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 913 000	14 035 000
	Taxeringsvärde mark	15 200 000	10 400 000
		35 113 000	24 435 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 800 000	24 200 000
	Lokaler	313 000	235 000
		35 113 000	24 435 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 861	43 861
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 861	43 861
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 296	-17 910
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 386	-4 386
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-26 682	-22 296
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 179	21 565
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	50 549	49 508
	Klientmedel hos SBC	217 266	413 525
	Räntekonto hos SBC	369 195	490 099
		637 010	953 132

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	94 305	1 099 241
	Reservering enligt stadgar	105 339	94 305
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-94 305	-1 099 241
	Vid årets slut	105 339	94 305

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Nordea	1,140 %	4 127 500	4 162 500	2023-06-21
	Nordea	3,020 %	2 705 000	2 785 000	2023-06-20
	Nordea	2,210 %	3 195 540	3 675 540	2023-07-12
	Summa skulder till kreditinstitut		10 028 040	10 623 040	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 028 040	-6 495 540	
			0	4 127 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 053 040 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 546 000	13 546 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Värme	0	13 211
	Arvoden	10 000	10 000
	Sociala avgifter	3 142	3 142
	Ränta	21 619	8 964
	Avgifter och hyror	119 777	104 671
		154 538	139 988

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under vintern-våren kommer vår hyresrättslägenhet städas och eventuellt renoveras för att sedan läggas ut till försäljning.

Vår underhållsplan har även haft sitt syfte och det är dags att upprätta en ny, då det mesta av arbetena är gjorda och den förra planen börjar bli gammal och inaktuell. I entrén till Rörstrandsgatan planerar styrelsen att byta golv och snygga till väggarna.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Wilma Olsson
Ordförande

Jonas Andersson
Ledamot

Rikard Franz
Ledamot

Leo Lindegård
Ledamot

Oscar Sundlo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Pontus Johnsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Porslinsfabriken

Organisationsnummer 769604-4838

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porslinsfabriken.
Avser perioden 2022-01-01 till 2022-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

Revisorns uttalande

Årsboksultatet är upprättat enligt god redovisningsed och styrelseledamöterna protokollförda på ett korrekt sätt. Jag har inte under min revision hittat något som ger anledning till anmärkning eller annan grund för ytterligare granskning.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Jag tillstyrker att föreningsstämman faställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Vidare tillstyrkes även att vi beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret då min uppfattning är att styrelsens ledamöter inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Göteborg 2022-04-11

Av föreningen vald revisor

Pontus Johnsson

Läg. 13

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 300 000	1 300 193	1 300 000
Hyror bostäder	72 000	47 938	70 000
Hyror garage moms	19 000	16 320	0
Hyror garage	37 000	37 800	52 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 691	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	11 418	0
Öresutjämning	0	-31	0
Övriga intäkter	0	2 092	0
	1 428 000	1 417 421	1 422 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-54 000	-34 062	-40 000
Fastighetskötsel beställning	-8 000	-18 866	-12 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-3 178	0
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	-12 488	-1 000
Snöröjning/sandning	-4 000	-2 215	-3 000
Städning entreprenad	-51 000	-23 163	-46 000
Sotning	0	-19 059	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-40 000
Gemensamma utrymmen	0	0	-1 000
Garage/parkering	-2 000	0	0
Gård	-2 000	-448	-1 000
Serviceavtal	-6 000	0	-10 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-6 231	-7 000
Störningsjour och larm	0	0	-4 000
	-131 000	-119 710	-165 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-58 000	0	-71 000
Tvättstuga	0	-4 936	0
Entré/trapphus	0	-29 191	0
Ventilation	0	-33 377	0
Fönster	0	-5 185	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 437	0
	-58 000	-76 126	-71 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-492 811	-510 000
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-122 214	0
	0	-615 025	-510 000
Taxebundna kostnader			
El	-39 000	-44 696	-40 000
Värme	-170 000	-149 425	-146 000
Vatten	-55 000	-54 325	-47 000
Sophämtning/renhållning	-32 000	-23 972	-30 000
Grovsopor	0	0	-3 000
	-296 000	-272 418	-266 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-27 345	-39 000
Kabel-TV	-28 000	-19 672	-22 000
Bredband	-106 000	-101 877	-98 000
	-161 000	-148 894	-159 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avgift	-56 000	-53 257	-49 000
	-56 000	-53 257	-49 000

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-626	-4 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-7 182	0
Inkassering avgift/hyra	0	-2 417	0
Föreningskostnader	0	-3 706	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-85 135	-37 000
Administration	-7 000	-7 877	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	-6 000	0	-6 000
	-56 000	-106 944	-58 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-51 000	-60 000	-51 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-18 851	-16 000
	-67 000	-78 851	-67 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-262 000	-261 020	-262 000
Inventarier	-5 000	-4 386	-5 000
	-267 000	-265 406	-267 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 092 000	-1 736 630	-1 612 000
RÖRELSERESULTAT	336 000	-319 210	-190 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 222	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	51	0
Låneräntor	-200 000	-120 306	-88 000
Övriga räntekostnader	0	-76	0
	-200 000	-118 109	-88 000
RESULTAT	136 000	-437 319	-278 000

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