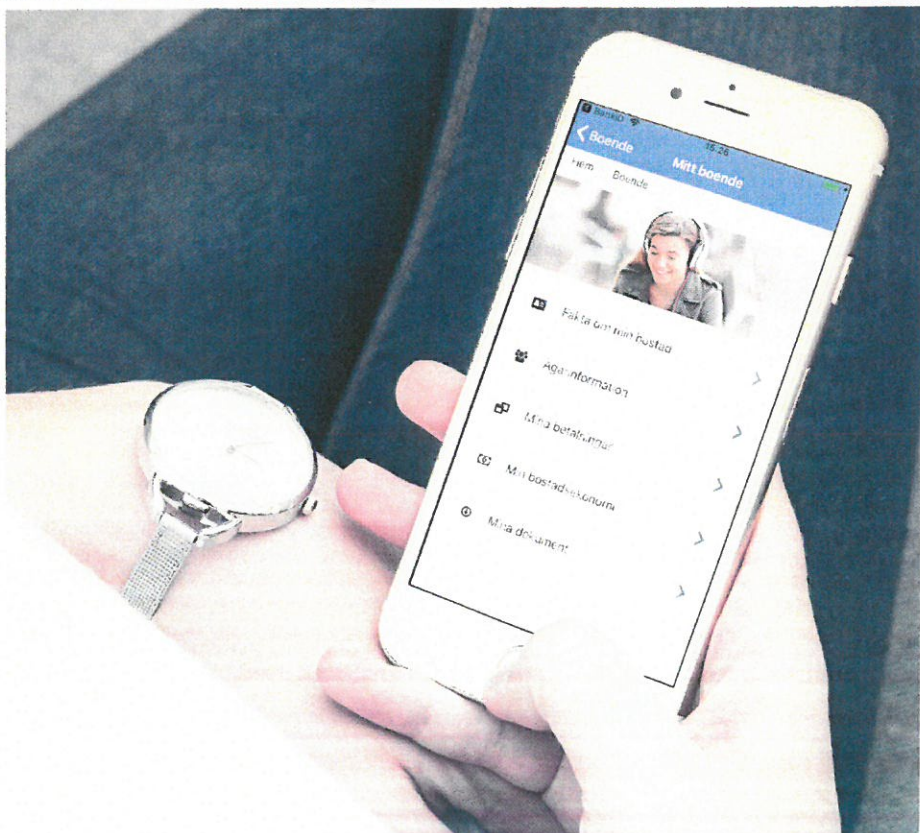




Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Porslinsfabriken

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2052.
- 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 att höjas.

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

Emilia Persson	Ordförande	
Elin Aldén	Kassör	
David Göransson	Ledamot	
Sofia Haglund	Ledamot	Avgående juni 2019
Johanna Kraupp	Ledamot	Tillträde juni 2019
Michelle Lauritzen/Tunell	Ledamot	Tillträde juni 2019
Mattias Tunell	Ledamot	

Johanna Kraupp	Suppleant	Avgående juni 2019
----------------	-----------	--------------------

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jonas Andersson	Ordinarie Intern	Medlem Brf Porslinsfabriken
-----------------	------------------	-----------------------------

Valberedning

Anna Alvarsson
Daniel Lundberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bråmregården 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.

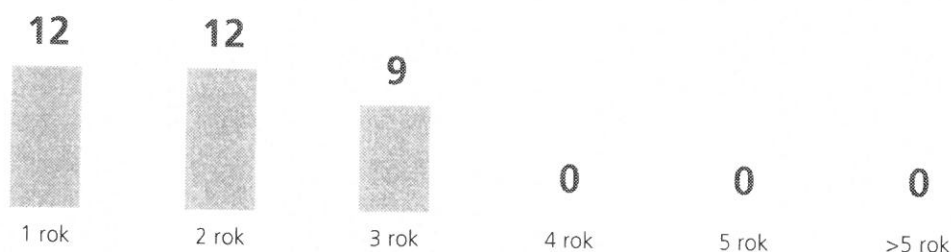
Värdeåret är 1960.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2052.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2019 - 2020	Genomförs
Planerat underhåll	År	
Optimering värme	2020	
Stambyte vatten- och värmeledningar	2020	
Fasad	2022	
Dränering	2022	

Förvaltning

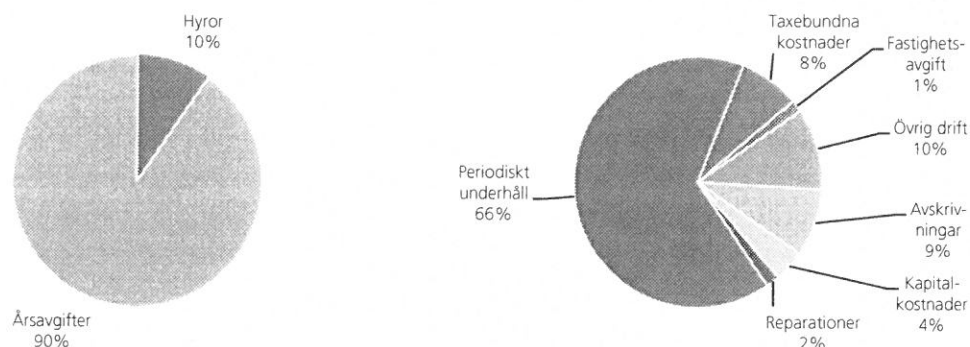
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-12-31 med 2%.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2019 var föreningens fjärde räkenskapsår. På årsstämman röstades för fortsatt medlemskap i styrelsen för Emilia Persson, Elin Aldén, David Göransson, Mattias Tunell som ledamöter. Johanna Kraupp röstades in som ledamot efter att ha varit suppleant föregående år samt nytt medlemskap i styrelsen för Michelle Tunell som ledamot.

Ett av de mer omfattande projekt och förändring i föreningen under 2019 är det fönsterbyte som har skett och som helt avslutas i februari 2020. Efter omfattande undersökning hos flera firmor slöts avtal med Mockfjärds som leverantör och installatör av fönster för hela fastigheten. Mockfjärds kunde leverera fönster med de krav på bullerskyddsnivå som Trafikverket krävde för att kunna utdela den ekonomiska ersättningen som bestämdes under 2018. Installation var planerad i september men på grund av fördröjningar i tillverkningen startades installationen i månadsskiftet oktober/november. Efter avslutat projekt kommer hela fastighetens fönster vara utbytta till de med högst bullerskyddsnivå.

Efter sommaren beslutades det att ingå avtal med SBC som ny ekonomisk förvaltare i samband med att tidigare ekonomiska förvaltare Fastighetspartner inte längre kunde erbjuda samma tjänst. SBC kommer bland annat kunna erbjuda både medlemmarna och styrelsen att ha en lättare överblick över sin fastighet och sina betalningar i en mobilapp.

Beslut om att avsluta samarbetet och avtalet med FF Fastighetsskötsel togs under hösten 2019 då styrelsen inte har varit nöjd med det arbete som har utförts sedan de anlätades 2018. FF Fastighetsskötsel har skött städning och den allmänna fastighetsskötseln i fastigheten och kommer göra det fram till juni 2020 då ny aktör kommer ta över arbetet.

Ett arbete som har pågått under en längre tid är att se över arbetet med byte av de liggande stammarna. Det är det enda återstående för fastigheten när de kommer till rör för värme och vatten och en högst nödvändig åtgärd som behöver göras då vi haft fler mindre vattenläckor i fastigheten. Sustend anlätades under hösten 2019 och har fått förtroendet att projektera detta arbete. I början av 2020 kommer arbetet med offerter sättas igång från deras sida

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	3 014 220	94 305	73 305	2 846 610
S:a bundet eget kapital	37 189 205	94 305	73 305	37 021 595
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 598 450	-94 305	-457 333	-2 046 813
Årets resultat	-1 617 835	-1 617 835	384 028	-384 028
S:a ansamlad förlust	-4 216 285	-1 712 140	-73 305	-2 430 840
S:a eget kapital	32 972 920	-1 617 835	0	34 590 755

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 617 835
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 504 145
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 305
summa balanserat resultat	-4 216 285

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

2 009 284
-2 207 001

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 442 307	1 380 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 959	6 333
Summa rörelseintäkter		1 444 266	1 386 539
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader			
Övriga externa kostnader	Not 4	-2 496 168	-1 225 426
Personalkostnader	Not 5	-117 774	-93 519
Avskrivning av materiella	Not 6	-59 793	-59 796
anläggningstillgångar	Not 7	-265 406	-265 406
Summa rörelsekostnader		-2 939 141	-1 644 147
RÖRELSERESULTAT		-1 494 875	-257 608
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-122 960	-126 420
Summa finansiella poster		-122 960	-126 420
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 617 835	-384 028
ÅRETS RESULTAT		-1 617 835	-384 028

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	42 528 005	42 789 025
Inventarier	Not 9	30 337	34 723
Summa materiella anläggningstillgångar		42 558 343	42 823 748
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 558 343	42 823 748
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 018 213	505 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	35 655	11 282
Summa kortfristiga fordringar		1 053 868	516 727
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 581 321	3 594 640
Summa kassa och bank		3 581 321	3 594 640
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 635 190	4 111 367
SUMMA TILLGÅNGAR		47 193 532	46 935 115

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 174 985	34 174 985
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 014 220	2 846 610
Summa bundet eget kapital		37 189 205	37 021 595
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 598 450	-2 046 813
Årets resultat		-1 617 835	-384 028
Summa fritt eget kapital		-4 216 285	-2 430 840
SUMMA EGET KAPITAL		32 972 920	34 590 755
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 121 250	12 004 290
Summa långfristiga skulder		8 121 250	12 004 290
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 780 540	0
Leverantörsskulder		2 089 492	79 880
Skatteskulder		94 262	92 751
Övriga skulder		7 200	7 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	127 868	160 239
Summa kortfristiga skulder		6 099 362	340 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 193 532	46 935 115

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 293 844	1 243 938
Hyror bostäder	61 524	61 523
Hysesbortfall	0	-2 393
Hyror garage/parkering	75 600	70 643
Hysesrabatt	0	-10 011
Överlåtelse	3 464	4 552
Pantsättning	3 225	3 612
Avgift andrahandsuthyrning	4 650	8 342
	1 442 307	1 380 206

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	1 959	6 333
	1 959	6 333

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	33 675	56 995
	Fastighetsskötsel beställning	4 836	15 186
	Snöröjning/sandning	1 250	304
	Städning entreprenad	30 285	36 971
	Serviceavtal	4 936	4 936
	Förbrukningsmateriel	5 042	4 948
	Störningsjour och larm	5 778	5 638
	Brandskydd	0	13 202
		85 802	138 180
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	21 456	1 699
	Gemensamma utrymmen	17 000	58 057
	Tvättstuga	876	375
	Lås	271	509
	VVS	0	39 801
	Huskropp utvändigt	1 988	0
	Tak	5 713	0
	Fasad	0	3 010
	Entré/trapphus	4 955	
		52 257	103 451
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	13 138	602 000
	Fönster	1 996 146	0
		2 009 284	602 000
	Taxebundna kostnader		
	El	30 366	25 880
	Värme	143 513	184 635
	Vatten	37 603	35 548
	Sophämtning/renhållning	31 299	31 841
		242 781	277 904
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 366	32 729
	Bredband	23 887	24 691
		58 253	57 420
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 791	46 471
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 496 168	1 225 426

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	725	58
	Föreningskostnader	2 382	9 317
	Förvaltningsarvode	34 616	35 010
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 226
	Administration	11 860	6 082
	Korttidsinventarier	662	27 275
	Konsultarvode	55 850	0
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	5 270	5 170
	Övriga driftkostnader	6 410	8 381
		117 774	93 519

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 498	45 500
	Sociala kostnader	14 295	14 296
		59 793	59 796

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	261 020	261 020
	Inventarier	4 386	4 386
		265 406	265 406

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 441 575	43 441 575
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	43 441 575	43 441 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-652 550	-391 530
	Årets avskrivningar enligt plan	-261 020	-261 020
	Utgående avskrivning enligt plan	-913 570	-652 550
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 528 005	42 789 025
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 339 614	17 339 614
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 035 000	14 035 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		24 435 000	24 435 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 200 000	24 435 000
	Lokaler	235 000	0
		24 435 000	24 435 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-9 138	-4 752
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 386	-4 386
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 524	-9 138
	Redovisat restvärde vid årets slut	30 337	34 723
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	8	0
	Klientmedel hos SBC	102 981	0
	Avräkning förvaltare	915 224	484 195
	Fordringar	0	21 250
		1 018 213	505 445
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Lån	35 655	0
	Förutbetalda kostnader	0	11 282
		35 655	11 282
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 846 610	2 846 610
	Reservering enligt stadgar	94 305	0
	Reservering enligt stämmobeslut	73 305	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	3 014 220	2 846 610

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,450 %	3 973 750	4 058 750	2021-06-16
Nordea	1,140 %	4 232 500	4 250 000	2023-06-21
Nordea	1,000 %	3 695 540	3 695 540	2020-07-10
Summa skulder till kreditinstitut		11 901 790	12 004 290	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 780 540	0	
		8 121 250	12 004 290	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 301 790 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 546 000	13 546 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	24 887	28 182
Avgifter och hyror	102 981	105 335
Upplupna kostnader	0	26 722
	127 868	160 239

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2020 kommer projektet med fönsterbytet avslutas. Projektet kommer avslutad med en besiktning beställd av extern part som inte varit inblandad i projektet tidigare.

Under 2020 kommer vi få en ny aktör för fastighetsskötsel och städning.

Under 2020 finns en ambition att kunna genomföra stambytesrenovering och optimering av värmesystemet.

Under 2020 kommer fortsatt arbete med framtida projekt att fortskrida, så som ändring av belysning, fasadarbete och dränering.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12 / 5 2020



Emilia Persson
Ordförande



Elin Aldén
Kassör



David Göransson
Ledamot



Sofia Haglund
Ledamot



Johanna Kraupp
Ledamot

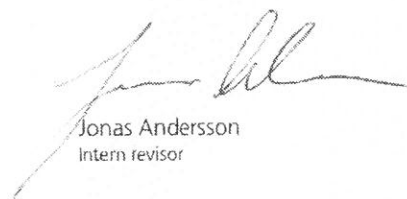


Michelle Lauritzen/Tunell
Ledamot



Mattias Tunell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2020



Jonas Andersson
Intern revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Porslinsfabriken

Org.nr. 769604-4838.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Porslinsfabriken för år 2019-01-01-2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Årsbokslutet är upprättat enligt god redovisningssed och styrelsemötena protokollförda på ett korrekt sätt och jag har inte under revisionen hittat något som ger anledning till anmärkning.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2020-05-03

Av föreningen vald revisor



Jonas Andersson

Läg.28

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	0	1 293 844	0
Hyror bostäder	0	61 524	0
Hyror garage/parkering	0	75 600	0
Överlåtelse	0	3 464	0
Pantsättning	0	3 225	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 650	0
Övriga intäkter	0	1 959	0
	0	1 444 266	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-33 675	0
Fastighetsskötsel beställning	0	-4 836	0
Snöröjning/sandning	0	-1 250	0
Städning entreprenad	0	-30 285	0
Serviceavtal	0	-4 936	0
Förbrukningsmateriel	0	-5 042	0
Störningsjour och larm	0	-5 778	0
	0	-85 802	0
Reparationer			
Hyseslägenheter	0	-21 456	0
Gemensamma utrymmen	0	-17 000	0
Tvättstuga	0	-876	0
Entré/trapphus	0	-4 955	0
Lås	0	-271	0
Huskropp utvändigt	0	-1 988	0
Tak	0	-5 713	0
	0	-52 257	0
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-13 138	0
Fönster	0	-1 996 146	0
	0	-2 009 284	0
Taxebundna kostnader			
El	0	-30 366	0
Värme	0	-143 513	0
Vatten	0	-37 603	0
Sophämtning/renhållning	0	-31 299	0
	0	-242 781	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	0	-34 366	0
Bredband	0	-23 887	0
	0	-58 253	0
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-47 791	0
	0	-47 791	0

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-725	0
Föreningskostnader	0	-2 382	0
Förvaltningsarvode	0	-34 616	0
Administration	0	-11 860	0
Korttidsinventarier	0	-662	0
Konsultarvode	0	-55 850	0
Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	-5 270	0
Övriga driftskostnader	0	-6 410	0
	0	-117 774	0
Personalkostnader			
Styrelsearvode	0	-45 498	0
Arbetsgivaravgifter	0	-14 295	0
	0	-59 793	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	0	-261 020	0
Inventarier	0	-4 386	0
	0	-265 406	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER	0	-2 939 141	0
RÖRELSERESULTAT	0	-1 494 875	0
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	0	-122 728	0
Räntekostnader skattekonto	0	8	0
Övriga finansiella kostnader	0	-240	0
	0	-122 960	0
RESULTAT	0	-1 617 835	0