

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Porslinet  
Org nr: 716421-2107





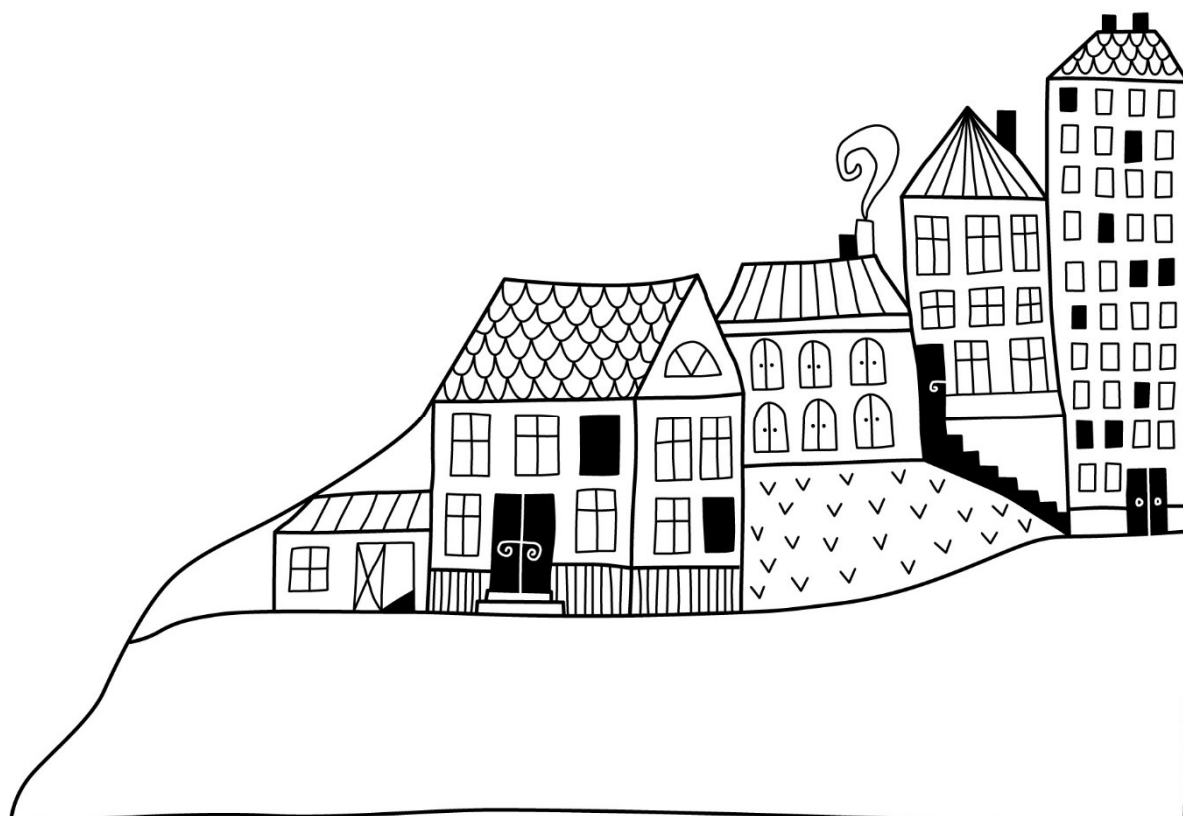
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Porslinet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-07-16. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-08-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04.

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun.

Årets resultat (-990 723kr) är något sämre i jämförelse med föregående år (-516 024 kr), vilket kan härledas till allmänt högre driftkostnader och kapitalkostnader. Även att föreningen installerat ett nytt passersystem under räkenskapsåret. För att säkra en hållbar ekonomi på längre sikt har styrelsen tagit beslut om att höja årsavgifterna med 12% från och med 2024-01-01.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gustavsberg 2:5 i Värmdö kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 65 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2014-2015. Fastighetens adress är Mariaterrassen 1-4 och 6 i Gustavsberg.

Föreningen och Bonum Brf Blå Blom har tillsammans en gemensamhetsanläggning som omfattar bl.a. markytor och garage inom området. Kostnaderna som uppstår i gemensamhetsanläggningen fördelas enligt fastställt andelstal. Riksbyggen Brf Porslinets andel i gemensamhetsanläggningen är 52 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam Ömesesidig Sakförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
34	20	11	65

### Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
22	20

Total tomtarea 5 129 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 333 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 110 855 760 kr

Föregående års taxeringsvärde 110 855 760 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 335 tkr och planerat underhåll för 248 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### **Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 23 195 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 773 tkr (178 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 640 tkr (148 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### **Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp (kr)</b>
Byte av passersystem	247 751



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Stefan Szczepanski	Ordförande	2025
Helene Lillienwall	Ledamot	2025
Sami Saarinen	Ledamot	2024
Susanne Stavborg	Ledamot	2025
Conny Törnqvist	Ledamot	2025
Emelie Karlsson	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Annika Jepsen	Suppleant	2025
Britt-Marie Dreyer	Suppleant	2025
Christina Friman	Suppleant	2024
Simon Olsson	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Engzells Revisionsbyrå AB	Extern revisor	2024
Mario Cerutti	Förtroendevald revisor	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Lundin (sammankallande)	2024
Karl-Erik Hansson	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 97 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-02-01 då den höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 12 % från 2024-01-01. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 524	3 289	3 260	3 277	3 247
Resultat efter finansiella poster	-991	-516	-501	-404	-488
Resultat exkl avskrivningar	139	602	617	714	630
Soliditet %	76	76	76	76	75
Likviditet %	11	10	148	6	270
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	87	91	90	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	748	696	690	695	688
Driftkostnader kr/kvm	511	380	388	331	302
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	454	380	379	324	302
Energikostnad kr/kvm	253	230	214	202	206
Underhållsfond kr/kvm	1 163	1 072	925	805	684
Sparande kr/kvm	89	139	151	172	145
Ränta kr/kvm	146	75	86	107	135
Skuldsättning kr/kvm	9 342	9 374	9 406	9 661	9 891
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	9 342	9 374	9 406	9 661	9 891
Räntekänslighet %	12,5	13,5	13,6	13,9	14,4

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	135 200 000	4 646 472	-7 543 861	-516 024
Disposition enl. årsstämmobeslut			-516 024	516 024
Reservering underhållsfond		640 000	-640 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-247 751	247 751	
Årets resultat				-990 729
<b>Vid årets slut</b>	<b>135 200 000</b>	<b>5 038 721</b>	<b>-8 452 134</b>	<b>-990 729</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-8 059 885
Årets resultat	-990 729
Årets fondreservering enligt stadgarna	-640 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	247 751
<b>Summa</b>	<b>-9 442 863</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 9 442 863**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 523 687	3 288 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	221 169	14 150
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 744 856</b>	<b>3 302 800</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 213 925	-1 647 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-650 014	-604 800
Personalkostnader	Not 6	-136 350	-139 062
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 129 837	-1 117 982
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 130 126</b>	<b>-3 509 798</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-385 270</b>	<b>-206 999</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 950	9 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 285	8 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-632 694	-326 667
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-605 459</b>	<b>-309 025</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-990 729</b>	<b>-516 024</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-990 729</b>	<b>-516 024</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	170 212 551	171 330 532
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	106 699	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	118 554
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 319 249</b>	<b>171 449 087</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	97 500	97 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>97 500</b>	<b>97 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>170 416 749</b>	<b>171 546 587</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	0	-3 332
Övriga fordringar	Not 16	413	379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	250 837	221 132
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>251 250</b>	<b>218 179</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	1 711 767	1 274 143
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 711 767</b>	<b>1 274 143</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 963 017</b>	<b>1 492 323</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>172 379 766</b>	<b>173 038 909</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	135 200 000	135 200 000	
Fond för yttre underhåll	5 038 721	4 646 472	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>140 238 721</b>	<b>139 846 472</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-8 452 134	-7 543 861	
Årets resultat	-990 729	-516 024	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 442 863</b>	<b>-8 059 885</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>130 795 858</b>	<b>131 786 587</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	13 889 107	26 590 215
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 889 107</b>	<b>26 590 215</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	26 590 215	14 027 351
Leverantörsskulder	Not 20	234 902	33 634
Skatteskulder	Not 21	1 295	1 295
Övriga skulder	Not 22	8 333	24 846
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	860 056	574 982
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 694 801</b>	<b>14 662 107</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>172 379 766</b>	<b>173 038 909</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-990 729	-516 024
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 129 837	1 117 982
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>139 108</b>	<b>601 958</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-33 071	-17 712
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	469 829	-2 727
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>575 867</b>	<b>581 519</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-118 554	0
Investeringar i pågående byggnation	118 554	-118 554
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-118 554</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-138 244	-138 244
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-138 244</b>	<b>-138 244</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>437 623</b>	<b>324 721</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 274 144</b>	<b>949 423</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 711 767</b>	<b>1 274 143</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer (laddstolpar)	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 953 063	2 810 097
Hyror, lokaler	2 400	200
Hyror, garage	180 460	177 360
Hyror, p-platser	102 900	95 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-350	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 200	0
Vattenavgifter	78 583	61 698
Elavgifter	207 831	143 995
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 523 687</b>	<b>3 288 650</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	0	-400
Övriga ersättningar	20 008	7 489
Erhållna statliga bidrag	189 194	0
Övriga rörelseintäkter	11 967	7 061
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>221 169</b>	<b>14 150</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-247 751	0
Reparationer	-334 917	-217 131
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-22 557	-22 558
Arrendeavgifter	-261 315	-207 170
Vägavgifter	-81 900	-55 575
Försäkringspremier	-85 250	-76 000
Återbäring från Riksbyggen	4 100	4 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 077	-1 340
Serviceavtal	-2 256	-1 950
Obligatoriska besiktningar	-46 894	-45 103
Snö- och halkbekämpning	-7 000	-7 119
Förbrukningsinventarier	-11 131	-806
Vatten	-307 666	-290 644
Fastighetsel	-485 633	-437 105
Uppvärmning	-301 305	-268 442
Sophantering och återvinning	-20 373	-21 412
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 213 925</b>	<b>-1 647 955</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-419 866	-390 517
IT-kostnader	-138 264	-140 509
Arvode, yrkesrevisorer	-20 500	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-34 779	-32 275
Kreditupplysningar	0	-237
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 320	-8 694
Medlems- och föreningsavgifter	-1 625	-3 250
Bankkostnader	-3 059	-2 280
Övriga externa kostnader	-12 600	-7 537
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-650 014</b>	<b>-604 800</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-104 550	-104 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 700	-6 700
Sociala kostnader	-25 100	-27 812
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-136 350</b>	<b>-139 062</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 117 982	-1 117 982
Avskrivning Installationer	-11 855	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 129 837</b>	<b>-1 117 982</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 950	9 360
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>1 950</b>	<b>9 360</b>



**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	25 218	8 022
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	258
Övriga ränteintäkter	23	2
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>25 285</b>	<b>8 282</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-632 630	-326 355
Övriga räntekostnader	-64	-312
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-632 694</b>	<b>-326 667</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	134 996 283	134 996 283
Mark	45 003 717	45 003 717
	<b>180 000 000</b>	<b>180 000 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>180 000 000</b>	<b>180 000 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-8 669 468	-7 551 486
	<b>-8 669 468</b>	<b>-7 551 486</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 117 982	-1 117 982
	<b>-1 117 982</b>	<b>-1 117 982</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-9 787 450</b>	<b>-8 669 468</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>170 212 551</b>	<b>171 330 532</b>

**Varav**

Byggnader	125 208 834	126 326 815
Mark	45 003 717	45 003 717



## Taxeringsvärden

Bostäder	108 600 000	108 600 000
Lokaler garage	2 255 760	2 255 760
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>110 855 760</b>	<b>110 855 760</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>84 000 000</i>	<i>84 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 600 000</i>	<i>24 600 000</i>
<i>varav lokal</i>	<i>2 255 760</i>	<i>2 255 760</i>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

### Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	118 554	0
	<b>118 554</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>118 554</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-11 855	0
	<b>-11 855</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-11 855	0
	<b>-11 855</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-11 855</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>106 697</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	106 697	0

## Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>118 554</b>



**Not 14 Aktier och andelar i intresseföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	97 500	97 500
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>97 500</b>	<b>97 500</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	-3 392	-3 332
Kundfordringar	3 392	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>-3 332</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	413	379
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>413</b>	<b>379</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	101 325	85 250
Förutbetalt förvaltningsarvode	107 614	100 233
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 195	34 979
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	703	670
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>250 837</b>	<b>221 132</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Transaktionskonto	1 711 767	1 274 143
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 711 767</b>	<b>1 274 143</b>



## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	40 479 322	40 617 566
Kortfristig del av inteckningslån	-26 451 971	-13 889 107
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-138 244	-138 244
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 889 107</b>	<b>26 590 215</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,71%	2023-01-30	13 889 107,00	-13 889 107,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,711%	2024-12-20	12 049 000,00	0,00	11 200,00	12 037 800,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2024-01-30	14 679 459,00	0,00	127 044,00	14 552 415,00
SWEDBANK	3,403%	2026-01-23	0,00	13 889 107,00	0,00	13 889 107,00
<b>Summa</b>			<b>40 617 566,00</b>	<b>0,00</b>	<b>138 244,00</b>	<b>40 479 322,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	234 589	32 031
Ej reskontraförda leverantörsskulder	313	1 603
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>234 902</b>	<b>33 634</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	1 295	1 295
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>1 295</b>	<b>1 295</b>

## Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	3 392	0
Mottagna depositioner	3 700	1 100
Skuld för moms	1 241	-2 700
Skuld sociala avgifter och skatter	0	26 446
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>8 333</b>	<b>24 846</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna sociala avgifter	19 300	18 516
Upplupna räntekostnader	61 017	40 757
Upplupna driftskostnader	41 262	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	86 282	10 172
Upplupna elkostnader	79 856	50 655
Upplupna vattenavgifter	79 213	0
Upplupna värmekostnader	49 507	57 591
Upplupna revisionsarvoden	21 500	20 875
Upplupna styrelsearvoden	61 426	61 426
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 003	43 842
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	298 691	271 148
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>860 056</b>	<b>574 982</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	44 800 000	44 800 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Stefan Szczepanski

\_\_\_\_\_  
Susanne Stavborg

\_\_\_\_\_  
Conny Törnqvist

\_\_\_\_\_  
Sami Saarinen

\_\_\_\_\_  
Helene Lillienwall

\_\_\_\_\_  
Emelie Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats:

Engzells Revisionsbyrå AB

\_\_\_\_\_  
Per Engzell  
Extern revisor

\_\_\_\_\_  
Mario Cerutti  
Föreningsvald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557517361275

## Dokument

Årsredovisning 2023 RB Brf Porslinet  
Huvuddokument  
26 sidor  
Startades 2024-05-13 15:25:41 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)  
Färdigställt 2024-05-16 15:36:27 CEST (+0200)

## Initierare

Simon Olsson (SO)  
Riksbyggen  
simon.x.olsson@riksbyggen.se

## Signerare

Stefan Szczepanski (SS1)  
stefan.szcz@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"STEFAN SZCZEPANSKI"  
Signerade 2024-05-13 16:42:55 CEST (+0200)

Conny Törnqvist (CT)  
connytornqvist7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CONNY TÖRNQVIST"  
Signerade 2024-05-13 15:45:50 CEST (+0200)

Helene Lillienwall (HL)  
hlillienwall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Helen Lillienwall"  
Signerade 2024-05-13 15:47:09 CEST (+0200)

Sami Saarinen (SS2)  
sami\_j\_saarinen@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"SAMI JUHANI SAARINEN"  
Signerade 2024-05-14 20:43:30 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517361275

Susanne Stavborg (SS3)  
sussta3@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Susanne Stavborg"  
Signerade 2024-05-13 15:27:05 CEST (+0200)

Emelie Karlsson (EK)  
Emelie.x.Karlsson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"EMELIE KARLSSON"  
Signerade 2024-05-14 11:54:16 CEST (+0200)

Per Engzell (PE)  
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Engzell"  
Signerade 2024-05-16 15:36:27 CEST (+0200)

Mario Cerutti (MC)  
mario@cerutti.se  
Signerade 2024-05-16 15:26:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Porslinet, org.nr 716421-2107

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Porslinet för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Porslinet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

#### **Datum enligt digital signatur**

Per Engzell  
Extern revisor

Mario Cerutti  
Revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557517631994

## Dokument

Rev.ber. RB Brf Porslinet  
Huvuddokument  
2 sidor  
*Startades 2024-05-16 11:24:36 CEST (+0200) av Simon Olsson (SO)*  
*Färdigställt 2024-05-16 15:37:25 CEST (+0200)*

## Initierare

Simon Olsson (SO)  
Riksbyggen  
*simon.x.olsson@riksbyggen.se*

## Signerare

Mario Cerutti (MC)  
*mario@cerutti.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mario Renato Cerutti"*  
*Signerade 2024-05-16 15:28:21 CEST (+0200)*

Per Engzell (PE)  
*per@engzellrevision.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Engzell"*  
*Signerade 2024-05-16 15:37:25 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RB BRF Porslinet

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RB BRF Porslinet i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

