



Välkommen till årsredovisningen för Brf Dreja Porslinsfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-07-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-12 och stadgarna registrerades 2018-07-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:481	2015	Värmdö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 100 bostadsrätter om totalt 5 845 kvm och 1 lokal om 102 kvm. Byggnadernas totalyta är 5947 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Peter Landén	Ordförande
Erik Jacob Tovedal	Styrelseledamot
Ewa Wiberg	Styrelseledamot
Ida Nylander	Styrelseledamot
Per Hagström	Styrelseledamot
Eva Henning	Suppleant

Revisorer

Lars Mikael Karlsson	Revisorsuppleant
Per Anders Christer Andersson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Spolning av avloppsstammar
Ommålning av trapphus
- 2022** ● OVK
Byte av inpasseringssystem
- 2023** ● Montering av brytskydd på dörrar till alla vindsförråd samt cykelrum
Besiktning av fördelarskåp i alla lägenheter samt åtgärd i vissa

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Vattenfall
Entrémattor	Elis
Fiber/internet	Tele 2
Fjärrvärme	Vattenfall
Hissar	Schindler hiss AB
Nycklar, lås och inpasseringssystem	Lås- och larmteknik, Värmdö
Snöröjning	PB Mark & Miljö
Systemrengöring av värmesystem	Chemi Clean AB
Takskottning	Ute Tak AB
Teknisk förvaltning	SBC
Trädgårdsskötsel	PB Mark & Miljö
Värmeväxlare	Kylgruppen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har ett lån omförhandlats.

Övriga uppgifter

Under början av året har vattenskador på grund av konstruktionsfel vid byggnation upptäckts och till del åtgärdats.

Viss skadegörelse

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 428 446	5 015 027	4 635 543	4 509 285
Resultat efter fin. poster	-3 674 879	-3 639 182	-3 450 952	-3 409 566
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	2 008 860	1 615 050	1 410 592	1 367 498
Taxeringsvärde	182 675 000	182 675 000	182 675 000	121 260 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	851	779	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,5	92,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 015	12 133	12 251	12 368
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 809	11 925	12 041	12 156
Sparande per kvm totalyta, kr	22	88	138	170
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	25	27	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	97	84	77	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	101	92	100	80
Energikostnad per kvm totalyta, kr	232	201	204	182
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	1,83	-	-
Räntekänslighet (%)	13,83	15,57	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det negativa resultatet beror till stor del på att årasavgifterna inte täcker föreningens avskrivningar på byggnader samt att räntorna på föreningens lån och driftkostnader har ökat under 2024. För att komma till rätta med föreningens negativa resultat har styrelsen beslutat om höjda avgifter om 5% från 2025-01-01. Styrelsen bevakar kontinuerligt kostnadutvecklingen samt omläggningar av lån inför nästa års budgetarbete.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	205 530 000	-	-	205 530 000
Fond, yttre underhåll	1 615 050	-	393 810	2 008 860
Balanserat resultat	-19 132 483	-3 639 182	-393 810	-23 165 475
Årets resultat	-3 639 182	3 639 182	-3 674 879	-3 674 879
Eget kapital	184 373 385	0	-3 674 879	180 698 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 771 665
Årets resultat	-3 674 879
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-393 810
Totalt	-26 840 354

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-26 840 354

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 428 446	5 015 027
Övriga rörelseintäkter	3	0	31 014
Summa rörelseintäkter		5 428 446	5 046 042
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 125 798	-2 670 827
Övriga externa kostnader	9	-307 748	-518 535
Personalkostnader	10	-143 397	-137 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 085 736	-4 085 736
Summa rörelsekostnader		-7 662 678	-7 412 657
RÖRELSERESULTAT		-2 234 233	-2 366 615
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		313 460	34 475
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 754 106	-1 307 041
Summa finansiella poster		-1 440 646	-1 272 566
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 674 879	-3 639 182
ÅRETS RESULTAT		-3 674 879	-3 639 182

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	245 089 658	249 175 394
Summa materiella anläggningstillgångar		245 089 658	249 175 394
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	5 000 000	5 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000 000	5 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		250 089 658	254 175 394
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		33 406	9 762
Övriga fordringar	14	434 296	1 068 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	413 572	77 956
Summa kortfristiga fordringar		881 274	1 156 536
Kassa och bank			
Kassa och bank		873 249	847 148
Summa kassa och bank		873 249	847 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 754 523	2 003 684
SUMMA TILLGÅNGAR		251 844 180	256 179 078

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 530 000	205 530 000
Fond för yttre underhåll		2 008 860	1 615 050
Summa bundet eget kapital		207 538 860	207 145 050
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 165 475	-19 132 483
Årets resultat		-3 674 879	-3 639 182
Summa ansamlad förlust		-26 840 354	-22 771 665
SUMMA EGET KAPITAL		180 698 506	184 373 385
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 330 025	38 660 025
Summa långfristiga skulder		19 330 025	38 660 025
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	50 899 405	32 257 553
Leverantörsskulder		57 816	131 654
Skatteskulder		109 073	62 324
Övriga kortfristiga skulder		65 528	65 637
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	683 827	628 500
Summa kortfristiga skulder		51 815 649	33 145 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 844 180	256 179 078

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 234 233	-2 366 615
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	4 085 736	4 085 736
	1 851 503	1 719 121
Erhållen ränta	34 238	34 475
Erlagd ränta	-1 775 460	-1 240 228
Erhållen utdelning	279 222	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	389 503	513 367
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-359 722	124 478
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 484	87 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten	79 265	725 411
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	122 903
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	122 903
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-688 148	-688 148
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-688 148	-688 148
ÅRETS KASSAFLÖDE	-608 883	160 166
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 854 587	1 694 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 245 704	1 854 587

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Dreja Porslinsfabriken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 972 719	4 555 236
Hysesintäkter lokaler, moms	261 480	245 484
Deb. fastighetsskatt, moms	31 164	31 164
Bredband	104 400	104 400
Uppvärmning, moms	19 920	18 696
Påminnelseavgift	1 080	780
Dröjsmålsränta	0	165
Pantsättningsavgift	5 109	11 466
Överlåtelseavgift	18 629	17 069
Administrativ avgift	1 519	0
Andrahandsuthyrning	12 428	12 079
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	18 491
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Summa	5 428 446	5 015 027

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	31 014
Summa	0	31 014

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	125 387	561
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 733	17 684
Fastighetsskötsel gård enl avtal	115 626	110 764
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	20 209	0
Larm och bevakning	3 063	3 416
Städning enligt avtal	100 646	0
Städning utöver avtal	0	9 488
Besiktningar	44 409	0
Hissbesiktning	10 015	11 303
Brandskydd	100 955	27 956
Myndighetstillsyn	2 740	2 476
Gårdkostnader	7 706	5 435
Gemensamma utrymmen	412	8 243
Snöröjning/sandning	119 224	193 072
Serviceavtal	26 622	79 318
Mattvätt/Hyrmattor	52 926	48 121
Förbrukningsmaterial	2 293	34 978
Summa	741 966	552 815

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Bostadsrättslägenheter	8 899	2 241
Trapphus/port/entr	0	29 909
Vind	0	6 130
Dörrar och lås/porttele	47 872	23 763
VVS	30 922	114 914
Värmeanläggning/undercentral	17 333	6 499
Ventilation	47 054	17 653
Elinstallationer	16 137	3 125
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	2 242
Hissar	202 107	123 804
Tak	0	2 975
Balkonger/altaner	3 586	0
Vattenskada	130 418	42 401
Skador/klotter/skadegörelse	11 747	89 755
Summa	516 074	465 413

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Gemensamma utrymmen	0	79 230
Summa	0	79 230

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	203 041	148 912
Uppvärmning	576 712	497 959
Vatten	601 066	547 720
Sophämtning/renhållning	216 952	133 142
Summa	1 597 771	1 327 734

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	100 069	74 312
Självrisk	0	16 400
Kabel-TV	92 008	119 380
Bredband	0	21 812
Fastighetsskatt	77 911	31 161
Korr. fastighetsskatt	0	-17 429
Summa	269 987	245 636

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	4 375	4 806
Juridiska åtgärder	0	5 058
Inkassokostnader	10 067	4 524
Revisionsarvoden extern revisor	26 000	22 000
Styrelseomkostnader	2 100	0
Fritids och trivselkostnader	476	3 906
Föreningskostnader	1 108	1 225
Förvaltningsarvode enl avtal	201 046	411 286
Överlåtelsekostnad	30 042	18 413
Pantsättningskostnad	8 588	15 718
Administration	6 958	10 471
Konsultkostnader	16 987	20 527
Övriga externa kostnader	0	600
Summa	307 748	518 535

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 602	104 675
Kostnadsersättningar	203	0
Arbetsgivaravgifter	28 592	32 885
Summa	143 397	137 560

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 753 449	1 307 041
Kostnadsränta skatter och avgifter	657	0
Summa	1 754 106	1 307 041

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	277 680 982	277 680 982
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	277 680 982	277 680 982
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28 505 588	-24 419 852
Årets avskrivning	-4 085 736	-4 085 736
Utgående ackumulerad avskrivning	-32 591 324	-28 505 588
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	245 089 658	249 175 394
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>57 442 000</i>	<i>57 442 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	147 582 000	147 582 000
Taxeringsvärde mark	35 093 000	35 093 000
Summa	182 675 000	182 675 000
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats	5 000 000	5 000 000
Summa	5 000 000	5 000 000
NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	61 840	61 379
Transaktionskonto	366 237	320 594
Borgo räntekonto	6 219	686 845
Summa	434 296	1 068 818
NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	19 214	0
Förutbet försäkr premier	84 087	77 956
Förutbet kabel-TV	31 049	0
Upplupna intäkter	279 222	0
Summa	413 572	77 956

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-03-03	3,54 %	17 121 888	17 315 188
Handelsbanken	2025-09-01	3,22 %	14 447 517	14 942 365
Handelsbanken	2025-06-01	0,79 %	19 330 000	19 330 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,92 %	19 330 025	19 330 025
Summa			70 229 430	70 917 578
Varav kortfristig del			50 899 405	32 257 553

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 788 690 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	1 076	0
Uppl kostn el	17 432	17 927
Uppl kostnad Värme	88 435	73 066
Uppl kostnad Extern revisor	22 534	22 000
Uppl kostn räntor	79 324	100 678
Förutbet hyror/avgifter	475 026	414 828
Summa	683 827	628 500

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	77 320 051	77 320 051

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

En höjning med 5 % av avgiften per 2025-01-01 beslutades under hösten. Ett lån ska omförhandlas 1/6 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Värmdö

Erik Jacob Tovedal
Styrelseledamot

Ewa Wiberg
Styrelseledamot

Ida Nylander
Styrelseledamot

Johan Peter Landén
Ordförande

Per Hagström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Per Anders Christer Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 13:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 14:18

DOCUMENT ID:

S1fQWrcklee

ENVELOPE ID:

H1eQWrcklge-S1fQWrcklee

DOCUMENT NAME:

Brf Dreja Porslinsfabriken, 769628-4327 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IDA NYLANDER nylanderida@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:17 30.04.2025 16:17	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.37.221
2. JACOB TOVEDAL jacob@tovedal.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:22 30.04.2025 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. Per Hagström hagstromprojekt@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:59 30.04.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 213.100.223.80
4. Johan Peter Landén peter.landen@fhs.se	Signed Authenticated	02.05.2025 15:49 30.04.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 130.242.58.20
5. EWA WIBERG ewa.wiberg.event@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2025 21:05 04.05.2025 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.49.189
6. Per Anders Christer Andersson candersson006@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:31 05.05.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.209.250

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken för år 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dreja Porslinsfabriken för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christer Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 13:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 14:18

DOCUMENT ID:

Sk4-S5klxl

ENVELOPE ID:

BJZ7-rcJxll-Sk4-S5klxl

DOCUMENT NAME:

BRF Dreja Prosllinsfabriken Revisionsberättelse 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Anders Christer Andersson candersson006@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:30 05.05.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.209.250

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed