



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Porslinsbruket 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Upplysning vid förlust .....	s. 7
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-06-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2023-03-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Porslinsbruket 23	1970	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If skadeförsäkring

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 1 381 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 381 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Åsa Tove Agneta Svedros Jansson	Ordförande
Sebastian Pontus Sardal	Styrelseledamot
Matilda Ek Tedefors	Styrelseledamot
Max Viggo Wennberg	Styrelseledamot

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

### Revisorer

Karl Ekman Extern revisor Kungsbron Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Vindsvåningar två stycken med balkonger byggdes  
Nya stigarledningar installerades i trapphusen  
Nya hissar installerades  
Gammal elservice utbytt mot ny och uppgraderad  
Rökgasventilationen i trapphusen uppgraderades till brandförsvarets norm  
Ventilationen i tvättstugan förbättrades med ny fläktanordning
- 2010** ● Ny undercentral till vindsvåningarna byggdes  
Rökgångarna kontrollerade och godkända  
Säkerhetsanordningar för tak monterade och besiktigade  
Ny belysning uppsatt i passagen till gården  
Fem köksstammar byttes, samtliga köksstammar är bytta  
Källarförråden förbättrade med lysrör och sensorer
- 2010-2011** ● Fönstren målade utvändigt
- 2011** ● Genomgång av värmesystemet  
100Mbit bredband installerade  
En avloppsstam bytt på bv  
Radonmätning utförd och godkänd  
Gården upprustad  
Mässing namnskyltar uppsatta på lägenhetsdörrar och i entrétavlor  
Elektroniskt låssystem installerat
- 2012** ● OVK genomförd och godkänd  
Kontroll av säkerhetsventiler, pumpar, och expansionskärl, rengöring av smutsfilter
- 2012-2013** ● Arbete med att ta fram en underhållsplan är påbörjat – slutförs under 2013
- 2015** ● Installation av kameraövervakning i källarutrymmen
- 2017** ● Renovering av entré dörr  
Målning av tvättstuga
- 2018** ● Rensning av spillvattenstammar och stickledning  
Installation av ny fiber
- 2019** ● OVK Besiktning genomförd - Nästa ordinarie besiktningsdatum 2025-04-24

- 2019** ● Säkerhetsanordning på tak uppdaterad
- 2020** ● Energideklaration utförd - Giltig till 2030-11-13  
Målning av tak  
Sotning och brandskyddskontroll
- 2021** ● Upprustning av innergård  
Underhållsplanen har förnyats - Underhållsplan har tagits fram av SBC
- 2022** ● Grind i Portik - Avser gemensamhetsanläggningen
- 2023** ● Installerat utebelysning innergård  
Underhållsreparation och fullständig målning yttertak
- 2024** ● Skrapning, reparation och målning av fönsterytterbågar och fönsterytterkarmar (ej balkongdörrar) i samtliga lgh bv-plan 5.
- 2025** ● Spolning, filmning och skriftlig dokumentation av samtliga stickledningar och samtliga avloppsledningar hela vägen ut till det kommunala avloppssystemet.

#### Planerade underhåll

- 2025** ● Spolning, filmning och skriftlig dokumentation av samtliga stickledningar och samtliga avloppsledningar hela vägen ut till det kommunala avloppssystemet.  
Putsreparation och ommålning gatufasaden, gavelfasaden mot Bråvallagatan 10 samt Portiken.
- 2026** ● Stammar
- 2028** ● Värmestammar och radiatorbyte

### Avtal med leverantörer

Bredband och telefoni	Bredband2 Sverige AB
Domännamnet	Loopia AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsel	Fortum Markets AB
Fastighetselnät	Ellevio AB
Fastighetsförsäkring	IF Skadeförsäkring
Fastighetskötsel	AB Energibevakning
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissarna, tillsyn och service	S:t Eriks Hiss AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Låssystem och nycklar	S:t Eriks Lås AB
Namnskyltar dörrar och entrén	Bromma Gravyr AB
Revision	Kungsbron Revision AB
Snöskottning yttertak	CC Plåt & Tak AB
Sophantering hushållsavfall	Stockholm Avfall AB
Sotning	Skorstensfejarmästare Lars Sundström AB
Städning allmänna utrymmen	HSB Städ i Stockholm AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandsäkra Norden AB
TV	Tele 2 Sverige AB
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Föreningen är medlem i Porslinsbruket g:a 1 , med en andel på 14.3%.

Samfälligheten förvaltar väg för sophantering och garageinfart (Portiken).

### Övrig verksamhetsinformation

Avtal har ingåtts med CASAB Fasad och Bygg AB om deras om-/reparationsputsning och ommålning av gatufasaden, Portiken samt gavelfasaden mot Bråvallagatan 10. Avtalet inkluderar samtliga av föreningen anlitad expertkonsult identifierade kostnader till ett fast pris om 1 288 750 kr inkl moms. Arbetet utfördes under 2025 v 35-47. Avtal har ingåtts med Solna

Högtrycksspolning AB om högtrycksspolning, filmning inifrån samt skriftlig dokumentation av konditionen på samtliga stickledningarna i samtliga lgh och samtliga vertikala och horisontella avloppsstammar hela vägen ut till det kommunala avloppsnätet i gatan. I enlighet med avtalet genomfördes detta till ett fast pris om 173 750 kr inkl moms under februari och mars 2025.

Föreningen har haft två städdagar av gården tillsammans med medlemmarna, vår och höst.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

För att finansiera ovanstående två projekt ingicks avtal med föreningens bank Handelsbanken, företrädande Stadshypotek AB om ett ytterligare lån om 1 500 000 kr.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 642 559	1 485 763	1 477 792	1 335 294
Resultat efter fin. poster	-206 749	-637 336	-290 807	63 842
Soliditet (%)	30	39	45	48
Yttre fond	3 003 981	2 844 673	2 469 048	1 921 423
Taxeringsvärde	62 400 000	64 000 000	64 000 000	64 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 043	1 039	1 039	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	96,6	97,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 894	2 808	2 808	2 808
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 894	2 808	2 808	2 808
Sparande / kvm totalyta, kr	34	-13	82	219
Elkostnad / kvm totalyta, kr	45	42	42	56
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	232	269	214	192
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	67	69	48	44
Energikostnad / kvm totalyta, kr	344	380	304	292
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,36	2,69	1,89	1,08
Räntekänslighet (%)	3,73	2,70	2,70	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

I takt med att vi har genomfört två större underhåll i vår föreningen (förbättring av samtliga fönsterkarmar, total fasad renovering under 2024 och 2025 har styrelsen även planerat ytterligare ett underhåll vad gäller stammarna på källarvåningen för att säkerställa fastighetens standard. I takt med dessa underhåll har vi använt eget sparad kapital samt tagit ny finansiering för dessa förbättringar, sammanlagt bidrar detta till det minus resultat vi gör under 2025. Vi vill dock bemärka att vi har under årets gång tagit hänsyn till andra kostnader och är sålde nöjda med att resultatet är bättre än det vi såg under 2024 ( en förbättring på c. 67%). För att nå våra finansiella mål har vi därför under 2026 höjd avgifter i föreningen med 17% och har för avsikt att göra ytterligare en höjning för att försäkra säkra upp vårt resultat för kommande år.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	582 020	-	-	582 020
Upplåtelseavgifter	1 642 135	-	-	1 642 135
Fond, yttre underhåll	2 844 673	-453 692	613 000	3 003 981
Kapitaltillskott	1 879 877	-	-	1 879 877
Balanserat resultat	-3 518 884	-183 644	-613 000	-4 315 528
Årets resultat	-637 336	637 336	-206 749	-206 749
<b>Eget kapital</b>	<b>2 792 485</b>	<b>0</b>	<b>-206 749</b>	<b>2 585 736</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 702 528
Årets resultat	-206 749
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-613 000
<b>Totalt</b>	<b>-4 522 277</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	285 422
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-4 236 855</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 642 560	1 485 763
Övriga rörelseintäkter	3	0	595
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 642 560</b>	<b>1 486 358</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 386 614	-1 691 180
Övriga externa kostnader	9	-223 857	-162 655
Personalkostnader	10	-13 925	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 580	-165 348
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 743 976</b>	<b>-2 038 896</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-101 416</b>	<b>-552 538</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 752	19 538
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-109 086	-104 336
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 334</b>	<b>-84 798</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-206 749</b>	<b>-637 336</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-206 749</b>	<b>-637 336</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	7 399 339	6 158 620
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 399 339</b>	<b>6 158 620</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 399 339</b>	<b>6 158 620</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 121	7 052
Övriga fordringar	14	1 130 381	877 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	61 004	40 570
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 201 506</b>	<b>925 292</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 201 506</b>	<b>925 292</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 600 845</b>	<b>7 083 912</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 104 032	4 104 032
Fond för yttre underhåll		3 003 981	2 844 673
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 108 013</b>	<b>6 948 705</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 315 528	-3 518 884
Årets resultat		-206 749	-637 336
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 522 277</b>	<b>-4 156 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 585 736</b>	<b>2 792 485</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	1 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	5 377 370	2 477 370
Leverantörsskulder		134 947	178 279
Skatteskulder		5 733	7 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	497 060	228 469
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 015 110</b>	<b>2 891 427</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 600 845</b>	<b>7 083 912</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-101 416</b>	<b>-552 538</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	119 580	165 348
	<b>18 164</b>	<b>-387 190</b>
Erhållen ränta	3 752	19 538
Erlagd ränta	-103 443	-101 970
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-81 526</b>	<b>-469 622</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 178	-30 252
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	218 040	167 471
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>113 336</b>	<b>-332 403</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 360 299	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 360 299</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 500 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>253 037</b>	<b>-332 403</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>834 440</b>	<b>1 166 843</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 087 476</b>	<b>834 440</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Porslinsbruket 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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 bredband, fondavsättningar, 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:

Stomme och grund	1,11 %
Yttertak	1,63 %
Balkonger	3,08 %
Fönster	6,93 %
Stamledningar VA	1,58 %
Stamledningar Värme	18,48 %
EI	1,39 %
Hissar	3,96 %
Fasader	2,50 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	1 333 743	1 339 441
Balkongavgift	10 449	0
Bredband	95 571	95 880
Pantsättningsavgift	5 865	8 547
Överlåtelseavgift	11 723	13 970
Administrativ avgift	441	196
Andrahandsuthyrning	33 236	27 729
Öres- och kronutjämning	1	0
<b>Summa</b>	<b>1 491 029</b>	<b>1 485 763</b>

\* I årsavgiften ingår balkongavgift med 10 449 kr

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Vidarefakturerade kostnader	151 531	0
Övriga intäkter	0	595
<b>Summa</b>	<b>151 531</b>	<b>595</b>

<b>NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsskötsel enl avtal	50 242	59 638
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 648	10 534
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	1 145
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 935
Städning enligt avtal	54 363	52 980
Besiktningar	0	4 248
Hissbesiktning	3 275	3 150
Brandskydd	17 439	61 166
Myndighetstillsyn	3 012	6 000
Gemensamma utrymmen	12 201	13 951
Snöröjning/sandning	5 382	14 522
Serviceavtal	16 425	6 075
Mattvätt/Hyrmattor	2 086	2 040
Fordon	5 212	0
<b>Summa</b>	<b>192 284</b>	<b>238 384</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	9 963	0
Dörrar och lås/porttele	1 500	24 125
VVS	63 237	67 992
Hissar	25 696	6 090
Vattenskada	0	41 981
<b>Summa</b>	<b>100 396</b>	<b>140 188</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Stambyte	0	97 878
Gemensamma utrymmen	56 053	0
VVS	173 750	0
Hiss	55 619	0
Fönster	0	355 814
<b>Summa</b>	<b>285 422</b>	<b>453 692</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	62 759	57 430
Uppvärmning	319 932	372 166
Vatten	92 433	94 896
Sophämtning/renhållning	64 026	63 841
<b>Summa</b>	<b>539 150</b>	<b>588 333</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 360	36 684
Självrisk	0	68 546
Kabel-TV	29 120	21 729
Bredband	129 854	67 014
Fastighetsskatt	81 028	76 610
<b>Summa</b>	<b>269 362</b>	<b>270 583</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 056	5 533
Tele- och datakommunikation	269	512
Inkassokostnader	3 115	3 037
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	15 133	0
Revisionsarvoden extern revisor	65 344	30 606
Fritids och trivselkostnader	956	0
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	67 088	64 385
Överlåtelsekostnad	18 522	16 047
Pantsättningskostnad	7 938	12 900
Administration	1 925	1 147
Konsultkostnader	10 613	28 000
Vidarefakturerade kostnader	28 410	0
<b>Summa</b>	<b>223 857</b>	<b>162 655</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	11 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	2 925	4 713
<b>Summa</b>	<b>13 925</b>	<b>19 713</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	109 086	104 318
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	18
<b>Summa</b>	<b>109 086</b>	<b>104 336</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	9 649 447	9 649 447
Årets inköp	1 360 299	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 009 746</b>	<b>9 649 447</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 490 827	-3 325 479
Årets avskrivning	-119 580	-165 348
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 610 407</b>	<b>-3 490 827</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>7 399 339</b>	<b>6 158 620</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 814 288</i>	<i>1 814 288</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	19 000 000
Taxeringsvärde mark	41 000 000	45 000 000
<b>Summa</b>	<b>62 400 000</b>	<b>64 000 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	365 984	365 984
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>365 984</b>	<b>365 984</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-365 984	-365 984
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-365 984</b>	<b>-365 984</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	42 905	43 230
Transaktionskonto	224 164	235 740
Borgo räntekonto	863 312	598 700
<b>Summa</b>	<b>1 130 381</b>	<b>877 670</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	34 145	10 468
Förutbet försäkr premier	14 680	0
Förutbet kabel-TV	7 403	7 280
Förutbet bredband	4 776	22 338
Upplupna intäkter	0	484
<b>Summa</b>	<b>61 004</b>	<b>40 570</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-01	1,05 %	1 400 000	1 400 000
Handelsbanken	2026-03-02	2,99 %	1 653 000	1 653 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,99 %	824 370	824 370
Handelsbanken	2026-01-26	2,84 %	1 500 000	0
<b>Summa</b>			<b>5 377 370</b>	<b>3 877 370</b>
Varav kortfristig del			5 377 370	2 477 370

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 377 370 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	185 892	307
Uppl kostnad Fastskött entrepr	0	300
Uppl kostn el	5 350	4 646
Uppl kostnad Värme	41 736	42 206
Uppl kostnad Extern revisor	32 672	0
Uppl kostn räntor	13 640	7 997
Uppl kostn vatten	15 449	9 643
Uppl kostnad Sophämtning	10 671	9 426
Uppl kostn bredband	15 900	0
Uppl kostnad arvoden	19 000	19 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 973	5 973
Förutbet hyror/avgifter	150 777	128 971
<b>Summa</b>	<b>497 060</b>	<b>228 469</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 900 000	8 900 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 fattade styrelsen beslut om att genomföra en renovering av källarens horisontella stammar. Stammarna befann sig i ett så dåligt skick att arbetet behövde utföras med kort varsel. Som följd av detta kommer föreningen att uppta ett nytt lån för att finansiera underhållet, vilket medför en avgiftshöjning för medlemmarna. Månadsavgiften höjdes med 17 % från och med den 1 januari 2026.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-18.

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

---

Åsa Tove Agneta Svedros Jansson  
Ordförande

---

Matilda Ek Tedefors  
Styrelseledamot

---

Max Viggo Wennberg  
Styrelseledamot

---

Sebastian Pontus Sardal  
Styrelseledamot

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

---

Kungsbron Borevision  
Karl Ekman  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2026 16:06

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 18.05.2026 15:56

**DOCUMENT ID:**

BylYi5qd1fl

**ENVELOPE ID:**

SJYiqc01Ge-BylYi5qd1fl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Porslinsbruket 23, 714000-2234 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

6a9467a47088c228ac07f803668ddb3438df8e9e45bbfd  
da34ac7ca413a42408f40ba1ecd6eeb9ead50aeff6ddca0  
cb4f335abb31e57c0a2cbdca44c9ae4b21e

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Åsa Tove Agneta Svedros Jansson asa_svedros@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:16 18.05.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.134.195
2. SEBASTIAN SARDAL sebastian.sardal@icloud.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:18 18.05.2026 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 77.241.137.54
3. MATILDA EK TEDEFORS mtedefors@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:22 18.05.2026 17:21	eID Low	Swedish BankID IP: 94.255.241.51
4. Max Viggo Wennberg maxwennberg02@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 20:44 18.05.2026 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.122
5. KARL JOHAN EKMAN karl.ekman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	19.05.2026 16:06 19.05.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this 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 Porslinsbruket 23

Org.nr 714000-2234

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 23 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 23:s finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 23 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 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.

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 ersättningskyldighet 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 vinst eller förlust, 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella 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 överträdelse 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

### Karl Ekman

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.05.2026 16:06

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 18.05.2026 15:56

**DOCUMENT ID:**

BJIYs550kGg

**ENVELOPE ID:**

HkFs9q\_kze-BJIYs550kGg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Porslinsbruket 23 2025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d01a6f5c2e0ae3842c4ad8939a0832bc89498bbaf73a05c8b72d34cf4f9d00c704637d7643dcd8bb3d512ce7e7dbcf61ca55a91c5d7ffd0e8256e3d0cb90dbc5

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL JOHAN EKMAN	Signed	19.05.2026 16:06	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	19.05.2026 16:05	Low	IP: 213.88.193.73

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

## Attachments

No attachments 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

## 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