

Årsredovisning
för
Brf Dekorera Porslinsfabriken
769631-5329
Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Dekorera Porslinsfabriken intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 22 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Värmdö den 22 april 2026

Marie Wenning

Styrelsen för Brf Dekorera Porslinsfabriken, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 2 december 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 19 januari 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juli 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:478 och Värmdö Gustavsberg 1:479.

Föreningens byggnader färdigställdes år 2018. Byggnaderna består av fyra flerbostadshus med 139 bostadsrätter och en lokal. Den totala boarean (BOA) är ca 7 716 kvm och lokalarean (LOA) är ca 48 kvm. Föreningen disponerar 68 garageplatser i gemensamhetsanläggning. Vid årets slut var alla lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

26 st	1 rum och kök
66 st	2 rum och kök
34 st	3 rum och kök
<u>13 st</u>	4 rum och kök
139 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 17 september 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningen Värmdö Gustavsberg GA:96 bestående av garage inom fastigheterna Värmdö Gustavsberg 1:466, 1:474, 1:475, 1:476 och 1:477.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom Porslinsgaragets Samfällighetsförening.

Andelstal för föreningens båda fastigheter är 424/3 333.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Alova AB.

Föreningens lokal

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2/platser
Ikano Bostadsproduktion AB	ja	48

Föreningen är frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokal.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 april 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Marie Wenning Felicia Holmgren Madeleine Jansson Jonathan Johansson
-----------	--

Suppleanter	Ludwig Leeb Liubov Davies
-------------	------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 (10) protokollförda sammanträden samt ett budgetmöte.

Valberedning

Anna Tornborg Anne Haarstad Öberg Anna Brooks	Sammanställande
---	-----------------

Revisorer

Ordinarie: Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant: Grant Thornton	

Arvoden

Stämman beslutade att arvode till styrelsen ska utgå med 2,5 prisbasbelopp för år 2025, dvs. 147 000 kr exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 27 april 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärde är 221 260 000 kr varav 36 504 000 kr är mark och 184 756 000 kr är byggnader. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2018 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med för närvarande en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgiftshöjning med 10% från 2025-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 177 (176) medlemmar. Under året har 18 (17) medlemmar tillträtt samt 17 (19) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 13 (15) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 kr (år 2023, 57 300 kr).

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	9 429	8 123	6 195	6 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 313	-3 900	-5 128	-4 169
Soliditet, %	77,6	77,9	77,8	78,1
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	1 120	998	776	732
Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 139	1 017	795	751
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 841	10 868	10 894	10 921
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 751	13 785	13 818	13 852
Sparande per kvm (kr/kvm)	143	155	6	107
Räntekänslighet (%)	12,1	13,6	17,4	18,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	232	203	183	194
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,2	96,6	97,1	95,3
Resultat exkl avskrivningar, tkr	904	1 318	89	1 048

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Årsavgift inklusive tillägg/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter inklusive debitering för individuell mätdata samt obligatoriska tillägg dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade kostnader.

Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	400 200 000	2 165 568	-21 165 840	-3 899 757	377 299 971
Disposition av föregående års resultat		589 431	-4 489 188	3 899 757	0
Årets resultat				-4 313 457	-4 313 457
Belopp vid årets utgång	400 200 000	2 754 999	-25 655 028	-4 313 457	372 986 514

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-25 655 028
årets förlust	-4 313 457
	-29 968 485

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	785 000
ianspråk fond för yttre underhåll	-493 800
i ny räkning överföres	-30 259 685
	-29 968 485

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 428 537	8 122 944
Övriga rörelseintäkter		36 748	960
Summa rörelseintäkter		9 465 285	8 123 904
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 753 605	-4 002 018
Övriga externa kostnader	4	-283 471	-249 139
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-179 681	-204 773
Avskrivningar	6, 7	-5 217 393	-5 217 393
Summa rörelsekostnader		-10 434 150	-9 673 323
Rörelseresultat		-968 865	-1 549 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 662	9 649
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 373 254	-2 359 987
Summa finansiella poster		-3 344 592	-2 350 338
Resultat efter finansiella poster		-4 313 457	-3 899 757
Årets resultat		-4 313 457	-3 899 757

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	463 484 579	468 699 036
Inventarier, verktyg och installationer	7	2 934	5 870
Summa materiella anläggningstillgångar		463 487 513	468 704 906

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i gemensamhetsanläggning	8	13 081 950	13 081 950
Summa finansiella anläggningstillgångar		13 081 950	13 081 950
Summa anläggningstillgångar		476 569 463	481 786 856

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 349	391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	347 566	357 918
Avräkningskonto förvaltare		3 539 827	2 175 525
Övriga fordringar	10	87 872	83 707
Summa kortfristiga fordringar		3 979 614	2 617 541

Kassa och bank

Kassa och bank		120 614	120 614
Summa kassa och bank		120 614	120 614
Summa omsättningstillgångar		4 100 228	2 738 155

SUMMA TILLGÅNGAR

480 669 691

484 525 011

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

400 200 000

400 200 000

Fond för yttre underhåll

2 754 999

2 165 568

Summa bundet eget kapital

402 954 999

402 365 568

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-25 655 028

-21 165 840

Årets resultat

-4 313 457

-3 899 757

Summa fritt eget kapital

-29 968 485

-25 065 597

Summa eget kapital

372 986 514

377 299 971

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

79 903 828

53 134 543

Summa långfristiga skulder

79 903 828

53 134 543

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

26 197 692

53 227 817

Leverantörsskulder

511 927

67 691

Skatteskulder

52 070

52 556

Övriga skulder

966

-267

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 016 694

742 700

Summa kortfristiga skulder

27 779 349

54 090 497

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

480 669 691

484 525 011

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 313 457	-3 899 757
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		5 217 393	5 217 393
Förändring skatteskuld/fordran		-486	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		903 450	1 317 636
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		6 186	-91 346
Förändring av leverantörsskulder		444 236	-36 661
Förändring av kortfristiga skulder		271 269	-1 418 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 625 141	-229 178
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-260 840	-260 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-260 840	-260 840
Årets kassaflöde		1 364 301	-490 018
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 296 139	2 786 157
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 660 440	2 296 139

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 april 2019.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	8 642 360	7 700 803
Hyror lokaler	119 356	117 506
Fastighetsskatt	8 640	8 640
P-plats och garage	480 245	123 957
Kabel-tv och bredband	145 106	145 106
Avgift andrahandsupplåtelse	32 830	27 073
Öres- och kronutjämning	0	-142
	9 428 537	8 122 943

I årsavgiften ingår vatten och värme.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	579 648	551 971
Trädgårdsskötsel	46 130	0
Hyra av entrémattor	61 305	60 223
Snöröjning/sandning	56 415	82 924
Serviceavtal	5 601	5 601
Hisservice/besiktning	277 561	257 104
Besiktningsskostnader	0	4 638
Systematiskt brandskyddsarbete	23 314	23 308
Reparationer	190 466	144 678
Hissreparationer	157 378	97 792
Planerat underhåll	493 801	195 569
Fastighetsel	316 069	300 642
Uppvärmning	936 603	865 834
Vatten och avlopp	1 017 559	823 112
Avfallshantering	261 211	283 783
Försäkringskostnader	144 540	139 181
Kabel-tv	42 484	42 450
Bredband	104 252	104 250
Förbrukningsinventarier	9 399	1 537
Förbrukningsmaterial	29 869	17 421
	4 753 605	4 002 018

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	25 792	26 278
Telefoni	893	0
Datorkommunikation	0	916
Hemsida	3 994	289
Föreningsgemensamma kostnader	15 229	9 160
Revisionsarvode	37 444	21 224
Ekonomisk förvaltning	159 000	157 047
Underhållsplan	17 058	16 514
Övriga externa tjänster	12 360	12 360
Övriga poster	8 027	5 351
Hyra/leasing av maskin/fordon	3 674	0
	283 471	249 139

Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2025	2024
Styrelsearvode	147 000	144 349
Arvode valberedning	5 000	5 000
Sociala avgifter	27 681	55 424
	179 681	204 773

Not 6 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden byggnader	392 601 526	392 601 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	392 601 526	392 601 526
Ingående avskrivningar	-29 982 989	-24 768 532
Årets avskrivningar	-5 214 457	-5 214 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 197 446	-29 982 989
Ingående redovisat värde mark	106 080 499	106 080 499
Utgående redovisat värde mark	106 080 499	106 080 499
Utgående redovisat värde	463 484 579	468 699 036

Not 7 Maskiner och inventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	14 678	14 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 678	14 678
Ingående avskrivningar	-8 808	-5 872
Årets avskrivningar	-2 936	-2 936
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 744	-8 808
Utgående redovisat värde	2 934	5 870

Not 8 Andelar i gemensamhetsanläggning

	2025-12-31	2024-12-31
Gemensamhetsanläggningen Värmdö Gustavsberg GA:96	13 081 950	13 081 950
	13 081 950	13 081 950

Andelstal för föreningens båda fastigheter är 424/3333.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Ekonomisk förvaltning	34 386	37 374
Kabel-tv/Bredband	36 688	36 684
Fastighetsförsäkring	147 754	144 540
SBA	0	13 327
Hiss serviceavtal	128 224	125 993
Övriga förutbetalda kostnader	514	
	347 566	357 918

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	55 280	51 448
Momsfordran	730	722
Andra kortfristiga fordringar	31 862	31 537
	87 872	83 707

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	3,77	2026-03-16	26 067 272	26 197 692
SBAB	3,52	2027-03-16	27 067 271	27 197 691
SBAB	3,05	2028-01-14	26 747 606	26 747 606
Stadshypotek	2,98	2029-03-01	26 219 371	26 219 371
			106 101 520	106 362 360
Kortfristig del av långfristig skuld			26 197 692	53 227 817

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 260 840 kr varav 130 420 kr avser långfristiga lån
Lån som förfaller inom ett år: 26 067 272 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvode	104 058	100 298
Upplupna lagst soc avg	32 695	45 952
Ber arvode för revision extern	10 000	17 500
Fastighetsel	29 580	32 871
Fjärrvärme	134 763	115 019
Snöröjning	0	12 045
Förutbetalda avgifter och hyror	694 879	414 018
Övriga kostnader	10 719	4 997
	1 016 694	742 700

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	111 800 000	111 800 000
	111 800 000	111 800 000

Årsredovisningen har beslutats 4 mars 2026.

Värmdö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Marie Wenning

Felicia Holmgren

Jonathan Johansson

Madeleine Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Dekorera_Porslinsfabriken.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-12 08:09:21

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2026-03-12 08:09:21
 Felicia Holmgren (19950715XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-05 19:35:29
 JONATHAN BO RUNE JOHANSSON (19950721XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-05 18:27:36
 MADELEINE JANSSON (19931021XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-06 06:16:14
 Marie Elisabet Wenning (19630621XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-04 19:37:58



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Dekorera_Porslinsfabriken.pdf (234660 byte)

4768F86792632577F5E80059B3F5475116FF89A2FF55C366431D1D2C0F482BA65AB8937BC929E03D27CB
DEE15B823B8CE19EEA3FB87D33E86F5DECF44C386379

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken

Org.nr. 769631 - 5329

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabrikens 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.

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 Dekorera Porslinsfabriken för år 2025 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 Bostadsrättsföreningen Dekorera Porslinsfabriken 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 överträdelser 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-03-12 08:11:21

Dokumentet är undertecknat av:



CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2026-03-12 08:11:20



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (216813 byte)

63B6455EB01D9DBDE99337C981717079818586F43F46D080458D822C3316FA94EB8AD2F24F4B65CF1B45
B063182E44D766E55AA32F27AF064F687865E6951CA0

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support