

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken

Styrelsen får härmad avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplansplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2069.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehavar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Porslinsgaragets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 7,88 procent. Samfälligheten förvaltar parkeringsgarage.

Styrelsen

| | |
|---------------------------|------------------|
| Virag Budane Karsai | Ordförande |
| Andrea Carlson | Ledamot |
| Tommi Lahti | Ledamot |
| Rickard Larsson | Ledamot |
| | |
| Louise Andersson | Suppleant |
| Gunnel Billberg | Suppleant |
| Kerstin Bäcklund | Suppleant |
| Sophie Delin | Suppleant |
| Per Anders Örjan Karlsson | Revisorsuppleant |

Styrelsen har under året avhållit 15 protokolförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson
Örjan Marlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Eva Benjaminsson Sjölund
Pia Ortez Venegas

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Gustavsberg 1:482 | 2017 | Värmdö |

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring ASA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

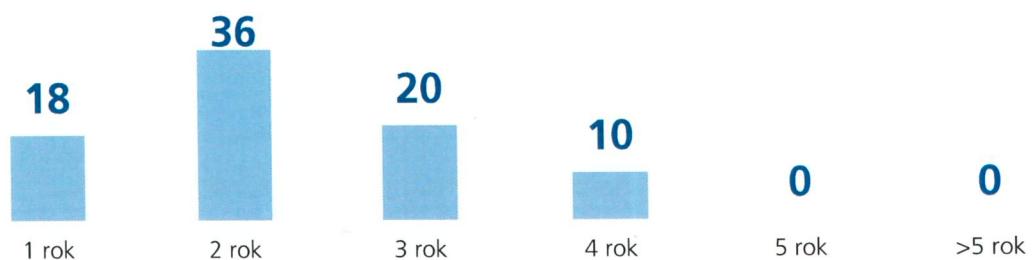
Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 865 m², varav 4 800 m² utgör boyta och 65 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|------------|
| Naprapat | 65 m ² | 2022-06-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Planerat underhåll | År | Kommentar |
|--------------------------|------|------------------------|
| Träskärmar, oljning | 2022 | kostnad 12tkr ex moms |
| OVK, FX-system | 2023 | kostnad 49tkr ex moms |
| Avloppsstammar, spolning | 2023 | kostnad 85tkr ex moms |
| Trapphus, målning | 2026 | kostnad 550tkr ex moms |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

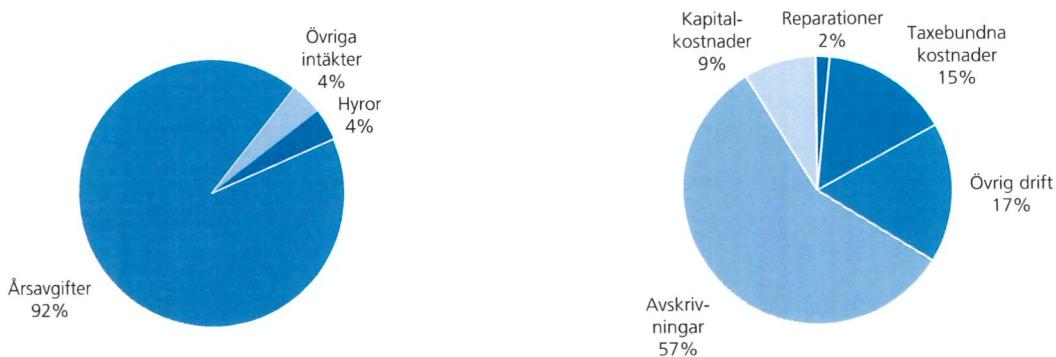
| Avtal | Leverantör |
|------------------------------|--|
| SBC | Ekonomisk Förvaltning |
| SBC | Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel |
| Städpoolen | Städning |
| PB Mark & Miljö AB | Snöröjning, halkbekämpning |
| Vattenfall | Fjärrvärme |
| Vattenfall | El |
| Värmdö Kommun | Sophantering |
| Schindler | Hissar |
| Tele2 | Bredband, Tv och telefoni |
| MBC Städservice | Matthyra och tvätt |
| DinBox | Porttelefoni och kortläsare |
| Brandskyddspartner Stockholm | Brandskydd |
| Certego | Dörrautomatik entrédörrar, Lås |

Föreningens ekonomi

| | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 2 487 092 | 2 901 758 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 3 806 218 | 3 866 050 |
| Finansiella intäkter | 494 | 59 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 3 440 | 54 935 |
| | 3 810 152 | 3 921 043 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 300 849 | 2 243 987 |
| Finansiella kostnader | 583 234 | 723 836 |
| Minskning av långfristiga skulder | 293 364 | 1 356 982 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 63 747 | 10 904 |
| | 3 241 194 | 4 335 710 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 3 056 049 | 2 487 092 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 568 957 | -414 666 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärdet. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggndårså.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha genomfört en upphandling kring en refinansiering av två lån i Handelsbanken om totalt 33 930 000 SEK, har styrelsen beslutat att ta del av SBAB's erbjudande om finansiering. Föreningen band lånene i 2 år till den indikativa räntan - 0,30 % per 2021-08-18. Den totala besparingen är 69 019 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st

Överlåtelser under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 732 | 732 | 732 | 732 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 2 208 | 2 202 | 2 169 | 1 062 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 13 742 | 13 803 | 14 086 | 14 112 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 35 | 33 | 33 | 43 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 64 | 55 | 57 | 49 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 87 | 75 | 71 | 55 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 120 | 149 | 184 | 187 |
| Soliditet (%) | 76 | 76 | 76 | 76 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -2 911 | -2 935 | -2 813 | -2 774 |
| Nettoomsättning (tkr) | 3 805 | 3 852 | 3 817 | 3 671 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 800 m² bostäder och 65 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 221 775 000 | 0 | 0 | 221 775 000 |
| Fond för yttre underhåll | 933 530 | 249 420 | 0 | 684 110 |
| S:a bundet eget kapital | 222 708 530 | 249 420 | 0 | 222 459 110 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -9 030 546 | -249 420 | -2 935 177 | -5 845 949 |
| Årets resultat | -2 910 834 | -2 910 834 | 2 935 177 | -2 935 177 |
| S:a ansamlad förlust | -11 941 380 | -3 160 254 | 0 | -8 781 126 |
| S:a eget kapital | 210 767 150 | -2 910 834 | 0 | 213 677 984 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|--------------------|
| årets resultat | -2 910 834 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -8 781 127 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -249 420 |
| summa balanserat resultat | -11 941 381 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs

-11 941 381

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2021 | 2020 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 3 805 038 | 3 852 010 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 1 180 | 14 040 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 806 218 | 3 866 050 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 757 021 | -1 638 851 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -381 717 | -448 076 |
| Personalkostnader | Not 6 | -162 112 | -157 060 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -3 833 462 | -3 833 462 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 134 311 | -6 077 449 |
| RÖRELSERESULTAT | | -2 328 093 | -2 211 399 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 494 | 59 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -583 234 | -723 836 |
| Summa finansiella poster | | -582 741 | -723 777 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -2 910 834 | -2 935 177 |
| ÅRETS RESULTAT | | -2 910 834 | -2 935 177 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader Not 8,15 | 268 516 152 | 272 349 614 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 268 516 152 | 272 349 614 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 6 000 000 | 6 000 000 |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10 | 69 239 | 69 239 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 6 069 239 | 6 069 239 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 274 585 391 | 278 418 853 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 2 443 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11 | 3 070 043 | 2 510 493 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 12 | 76 584 | 73 060 |
| Summa kortfristiga fordringar | 3 149 070 | 2 583 553 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 1 250 | 1 250 |
| Summa kassa och bank | 1 250 | 1 250 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 3 150 320 | 2 584 803 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 277 735 712 | 281 003 656 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 221 775 000 | 221 775 000 |
| Fond för ytter underhåll | Not 13 | 933 530 | 684 110 |
| Summa bundet eget kapital | | 222 708 530 | 222 459 110 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -9 030 546 | -5 845 949 |
| Årets resultat | | -2 910 834 | -2 935 177 |
| Summa ansamlad förlust | | -11 941 380 | -8 781 126 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 210 767 150 | 213 677 984 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 32 866 382 | 33 527 078 |
| Summa långfristiga skulder | | 32 866 382 | 33 527 078 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 33 095 848 | 32 728 516 |
| Leverantörsskulder | | 174 611 | 213 045 |
| Skatteskulder | | 59 061 | 70 900 |
| Övriga skulder | | 289 847 | 285 799 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 482 812 | 500 334 |
| Summa kortfristiga skulder | | 34 102 180 | 33 798 594 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 277 735 712 | 281 003 656 |

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

| Avskrivningar | 2021 | 2020 |
|----------------------|--------|--------|
| Stomme och grund | 100 år | 100 år |
| Stomkomplett. för. | 50 år | 50 år |
| Stomkomplett. medi. | 50 år | 50 år |
| Värmesystem | 50 år | 50 år |
| Fastighetsel | 50 år | 50 år |
| Hissar | 35 år | 35 år |
| Luftbehandlingssyst. | 30 år | 30 år |
| Stamledningar VA | 50 år | 50 år |
| Fasader/balkonger | 75 år | 75 år |
| Fönster/dörrar, port | 60 år | 60 år |
| Yttertak | 20 år | 20 år |
| Utemiljö allmänt | 25 år | 25 år |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det längsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| Not 2 | NETTOOMSÄTTNING | 2021 | 2020 |
|-----------------------------|------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | | 3 512 367 | 3 512 367 |
| Hyror lokaler momspliktiga | | 143 493 | 143 119 |
| Hyror garage | | 0 | 66 552 |
| Bredbandsintäkter | | 87 696 | 87 696 |
| Värmeintäkter | | 3 380 | 3 380 |
| Överlätelse/pantsättning | | 13 990 | 6 857 |
| Avgift andrahandsuthyrning | | 43 972 | 31 880 |
| Öresutjämning | | 140 | 158 |
| | | 3 805 038 | 3 852 010 |
| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2021 | 2020 |
| Fakturerade kostnader | | 0 | 12 578 |
| Återbäring försäkringsbolag | | 0 | 668 |
| Övriga intäkter | | 1 180 | 794 |
| | | 1 180 | 14 040 |

| Not 4 DRIFTKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetsskötsel beställning | 12 347 | 9 008 |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 1 035 | 0 |
| Snöröjning/sandning | 97 637 | 36 195 |
| Städning entreprenad | 108 560 | 112 321 |
| Städning enligt beställning | 10 770 | 12 060 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 30 464 | 29 208 |
| Hissbesiktning | 8 278 | 8 190 |
| Gemensamma utrymmen | 4 795 | 7 908 |
| Sophantering | 2 830 | 5 715 |
| Gård | 14 018 | 11 870 |
| Serviceavtal | 65 907 | 31 749 |
| Förbrukningsmateriel | 28 026 | 8 061 |
| Brandskydd | 21 509 | 31 296 |
| | 406 176 | 303 580 |
| Reparationer | | |
| Fastighet förbättringar | 15 624 | 4 413 |
| Brf Lägenheter | 0 | 2 620 |
| Vind | 0 | 3 970 |
| Entré/trapphus | 37 866 | 17 453 |
| Lås | 3 954 | 1 232 |
| VVS | 1 126 | 4 221 |
| Värmeanläggning/undercentral | 0 | 27 107 |
| Ventilation | 15 576 | 26 057 |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 0 | 70 292 |
| Hiss | 36 107 | 44 749 |
| Fönster | 0 | 2 967 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 7 329 |
| Vattenskada | 2 876 | 0 |
| | 113 128 | 212 409 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 168 648 | 160 435 |
| Värme | 313 784 | 269 877 |
| Vatten | 421 115 | 364 245 |
| Sophämtning/renhållning | 118 105 | 143 106 |
| Grovsopor | 6 856 | 0 |
| | 1 028 508 | 937 663 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 60 870 | 59 865 |
| Kabel-TV | 112 889 | 89 884 |
| | 173 759 | 149 749 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 35 450 | 35 450 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 757 021 | 1 638 851 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|--------------------------|----------------|-------------|
| Kreditupplysning | 1 877 | 7 658 | |
| Medlemsinformation | 0 | 2 876 | |
| Tele- och datakommunikation | 1 254 | 2 549 | |
| Inkassering avgift/hyra | 511 | 2 250 | |
| Revisionsarvode extern revisor | 19 944 | 27 637 | |
| Föreningskostnader | 15 112 | 28 146 | |
| Styrelseomkostnader | 0 | 288 | |
| Fritids- och trivselkostnader | 441 | 300 | |
| Studieverksamhet | 1 247 | 0 | |
| Förvaltningsarvode | 292 359 | 286 224 | |
| Administration | 8 561 | 12 801 | |
| Konsultarvode | 40 412 | 76 326 | |
| Tidningar facklitteratur | 0 | 1 022 | |
| | 381 717 | 448 076 | |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2021 | 2020 |
|---|-------------------|----------------|-------------|
| Anställda och personalkostnader | | | |
| Föreningen har haft anställda. | | | |
| Följande ersättningar har utgått | | | |
| Styrelse och internrevisor | 132 200 | 129 600 | |
| Sociala kostnader | 29 912 | 27 460 | |
| | 162 112 | 157 060 | |

| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|------------------|------------------|-------------|
| Stomme och grund K3 | 896 966 | 896 966 | |
| Yttertak K3 | 224 241 | 224 241 | |
| Fasader/balkonger K3 | 179 393 | 179 393 | |
| Fönster/dörrar och portar K3 | 186 868 | 186 868 | |
| Stomkomplettering förening K3 | 358 786 | 358 786 | |
| Stomkomplettering medlem K3 | 583 028 | 583 028 | |
| Stamledningar VA K3 | 224 241 | 224 241 | |
| Värmesystem K3 | 269 090 | 269 090 | |
| Luftbehandlingssystem K3 | 298 989 | 298 989 | |
| Fastighetsel inkl. svagströ K3 | 336 362 | 336 362 | |
| Hissar K3 | 96 104 | 96 104 | |
| Utemiljö allmänt K3 | 179 393 | 179 393 | |
| | 3 833 462 | 3 833 462 | |

| Not 8 | BYGGNADER | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
|--|---|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| | Ackumulerade anskaffningsvärden | | | |
| Vid årets början | | 283 850 000 | 283 850 000 | |
| Utgående anskaffningsvärde | | 283 850 000 | 283 850 000 | |
| | Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | | |
| Vid årets början | | -11 500 386 | -7 666 924 | |
| Årets avskrivningar enligt plan | | -3 833 462 | -3 833 462 | |
| Utgående avskrivning enligt plan | | -15 333 848 | -11 500 386 | |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | | | |
| I restvärdet vid årets slut ingår mark med | | 268 516 152 | 272 349 614 | |
| | | 59 608 500 | 59 608 500 | |
| | Taxeringsvärde | | | |
| Taxeringsvärde byggnad | | 79 850 000 | 79 850 000 | |
| Taxeringsvärde mark | | 23 295 000 | 23 295 000 | |
| | | 103 145 000 | 103 145 000 | |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | | |
| Bostäder | | 99 600 000 | 99 600 000 | |
| Lokaler | | 3 545 000 | 3 545 000 | |
| | | 103 145 000 | 103 145 000 | |
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
| Insats | | 6 000 000 | 6 000 000 | |
| | | 6 000 000 | 6 000 000 | |
| Not 10 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | Bokfört värde 2021-12-31 | Verkligt värde 2021-12-31 | Bokfört värde 2020-12-31 |
| Aktier Porslinsfabrikstaden Kv2 AB | | 69 239 | 69 239 | 69 239 |
| | | 69 239 | 69 239 | 69 239 |
| Not 11 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2021-12-31 | 2020-12-31 | |
| Skattekonto | | 9 728 | 21 536 | |
| Klientmedel hos SBC | | 2 004 406 | 2 485 842 | |
| Fordringar kreditfakturor | | 5 516 | 3 115 | |
| Räntekonto hos SBC | | 1 050 394 | 0 | |
| | | 3 070 043 | 2 510 493 | |

| Not 12 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | | | |
| | Försäkring | 76 584 | 50 502 |
| | Kabel-TV | 0 | 22 558 |
| | | 76 584 | 73 060 |

| Not 13 | FOND FÖR YTTRÉ UNDERHÅLL | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | | | |
| | Vid årets början | 684 110 | 434 680 |
| | Reservering enligt stadgar | 249 420 | 249 430 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Ianspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | Ianspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 933 530 | 684 110 |

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2021-12-31 | Belopp 2021-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Handelsbanken | 0,440 % | 0 | 16 901 382 | 2021-12-01 |
| Handelsbanken | 0,440 % | 0 | 15 965 000 | 2021-09-30 |
| Handelsbanken | 1,810 % | 16 470 152 | 16 593 864 | 2022-09-30 |
| SEB | 0,830 % | 16 625 696 | 16 795 348 | 2022-12-28 |
| SBAB | 0,460 % | 16 901 382 | 0 | 2023-12-11 |
| SBAB | 0,360 % | 15 965 000 | 0 | 2023-12-11 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 65 962 230 | 66 255 594 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -33 095 848 | -32 728 516 | |
| | | 32 866 382 | 33 527 078 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 495 410 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 67 860 000 | 67 860 000 |
| Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| El | 26 409 | 23 205 |
| Värme | 42 444 | 27 735 |
| Extern revisor | 23 000 | 23 000 |
| Arvoden | 24 200 | 11 600 |
| Sociala avgifter | 3 834 | 3 645 |
| Ränta | 56 498 | 71 493 |
| Avgifter och hyror | 304 162 | 332 892 |
| Snöröjning | 2 266 | 6 765 |
| | 482 812 | 500 334 |

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen avser undersöka behovet av en eventuell avgiftshöjning och en långsiktig ekonomiskt plan.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Värmdö den 18, Y 2022

Virag Budane Karsai
Ordförande

Andrea Carlson
Ledamot

Tommi Lahti
Ledamot

Rickard Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27, Y 2022

Clas Niklasson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken
Org.nr. 769629-8541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för
Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken för år 2021.

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 2021 och
av dess finansiella resultat 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, var sig dessa beror på oegentligheter eller på
fel.

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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida
årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga
felaktigheter, var sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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, varig dessa beror på oegentligheter eller på fel,
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 fel, 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
slutsats 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 författningsbestämmelser

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken för år 2021 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 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 är att med en 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 den 27 april 2022



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR