

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 innehar 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

Ingrid Louise Andersson	Ledamot
Gunnel Elisabeth Billberg	Ledamot
Helén Damberg	Ledamot
Anna Karin Elisabet Eriksson	Ledamot
Maja Inez Paulina Forsman	Ledamot
Anna Gabriella Åhmansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokolförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson
Örjan Marlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Siv Sadigh Aronsson
Carina Svedenberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:482	2017	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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.

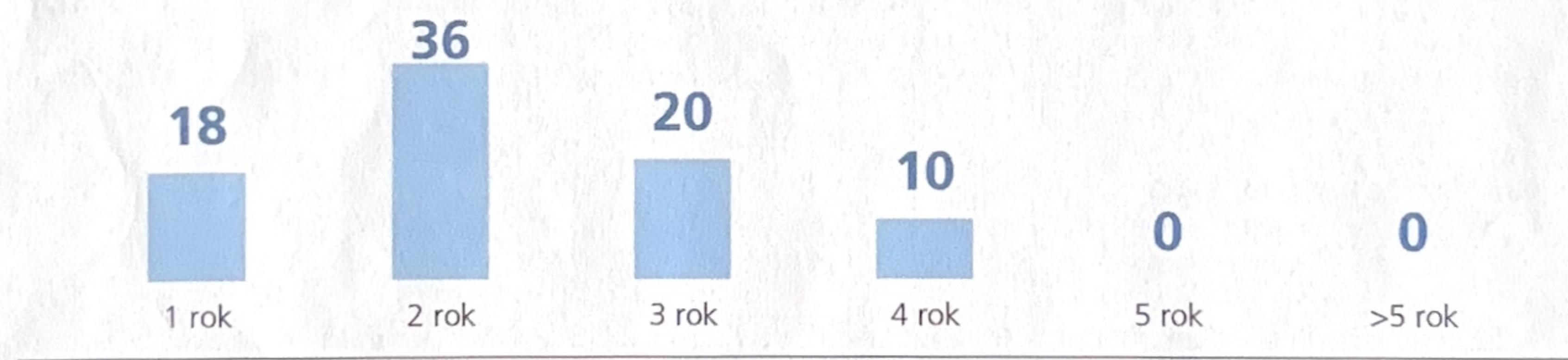
Värdeåret är 2017.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Naprapat

Yta

65 m²

Löptid

2021-06-30

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk Förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel
Cleant Stockholm AB	Städning
PB Mark & Miljö AB	Snöröjning, halkbekämpning
Vattenfall	Fjärrvärme
Vattenfall	El
Värmdö Kommun	Sophantering
Schindler	Hissar
ComHem	Bredband, Tv och telefoni
MBC Stadservice	Matthyra och tvätt
DinBox	Portlåssystem
Brandskyddspartner Stockholm	Brandskydd

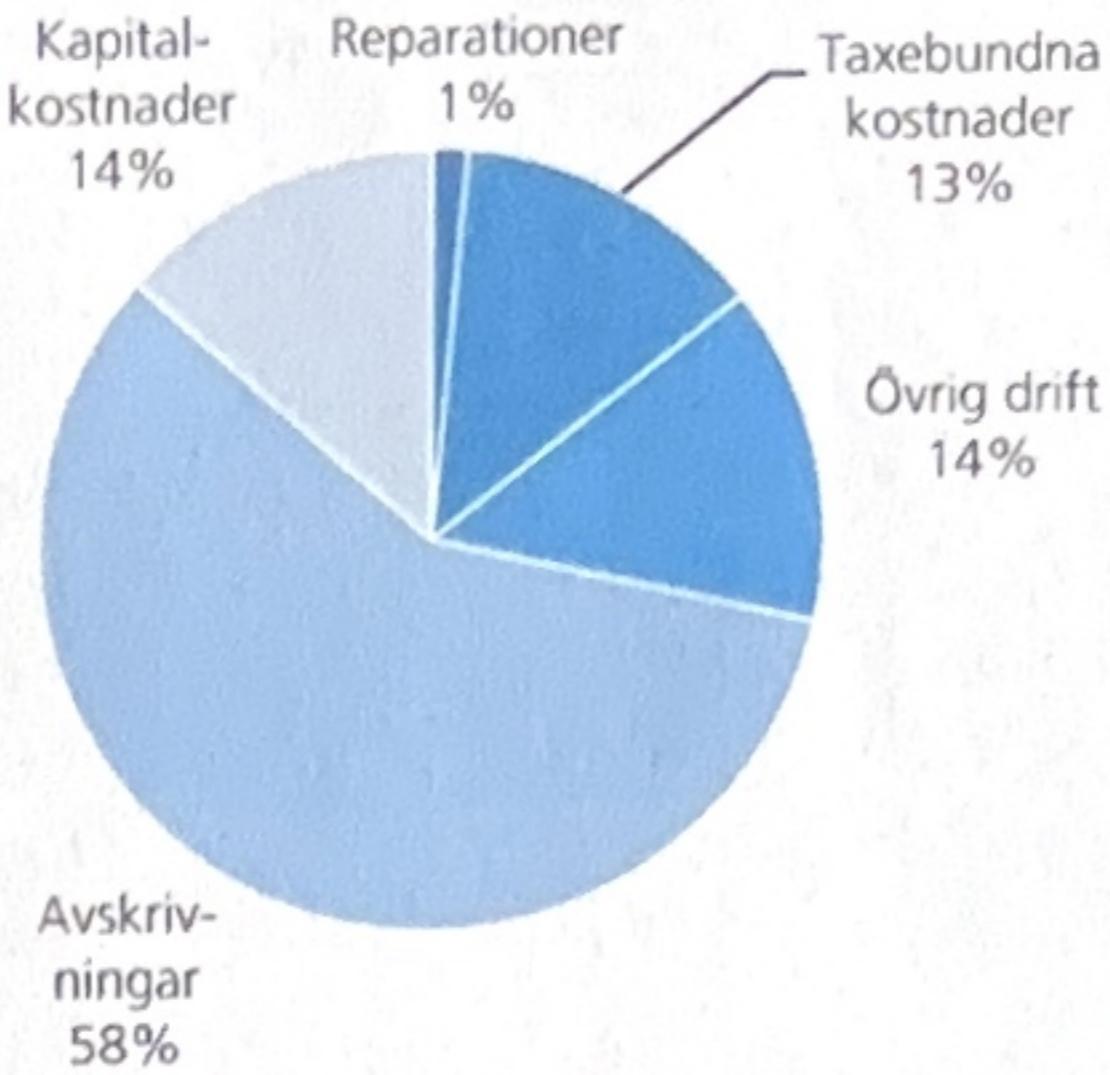
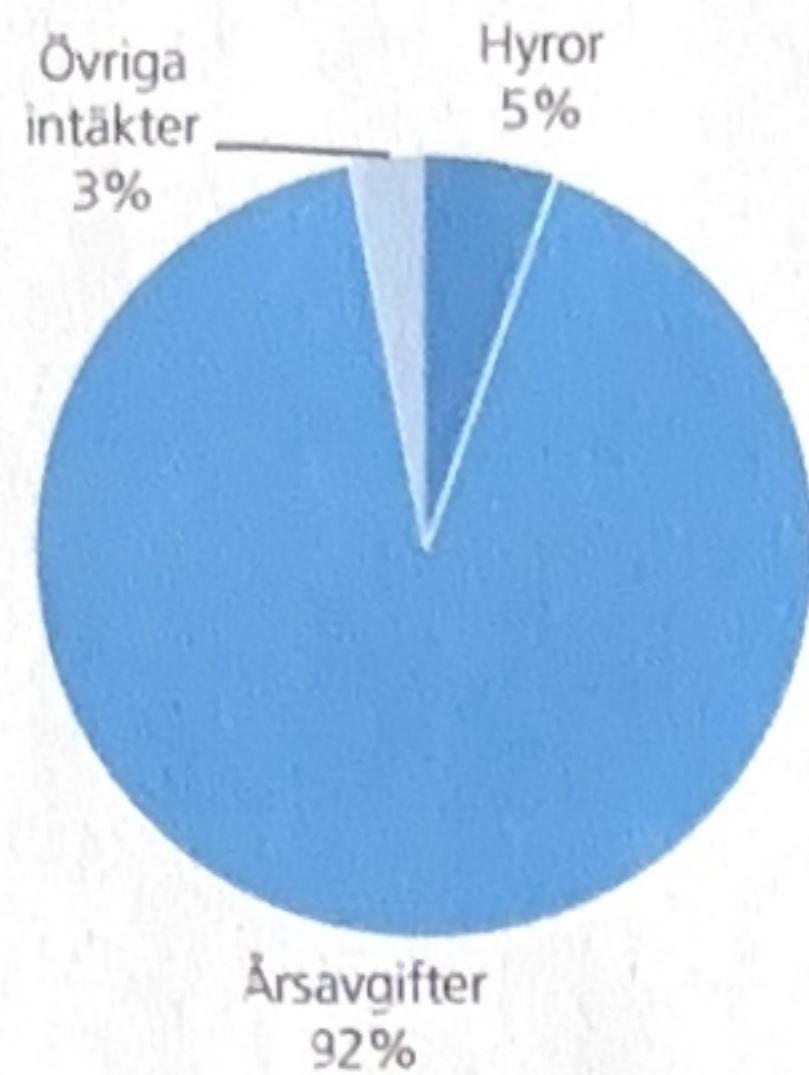
Föreningens ekonomi

Styrelsen har lagt om två av föreningens fyra lån till fördelaktiga villkor.

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 843 155	9 712 579
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 837 173	3 677 132
Finansiella intäkter	225	1 168
Minskning kortfristiga fordringar	345 603	0
	4 183 001	3 678 300
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 921 968	1 710 422
Finansiella kostnader	895 377	908 500
Ökning av kortfristiga fordringar	0	498 249
Minskning av långfristiga skulder	123 712	123 712
Minskning av kortfristiga skulder	1 183 341	7 306 840
	4 124 398	10 547 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 901 758	2 843 155
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	58 603	-6 869 424

*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av ett elfel i början av januari brann pumparna vilket resulterade i ett avbrott i värmetillförseln i samtliga lägenheter som i sig ledde till vattenskada i ett antal lägenheter. Som en säkerhetsåtgärd gick byggherren Ikanos in i samtliga lägenheter för att kontrollera och vid behov göra justeringar. Skadorna som uppstått och efterarbetet har täckts genom Ikanos försäkringsbolag. Styrelsen skrev ett avtal med inglasningsföretaget Lumon och fick klart med bygglov. Föreningens medlemmar fick därefter möjlighet att beställa inglasning av sina balkonger till en specialrabatt. Föreningens medlemmar kan fortsatt beställa inglasning direkt via Lumon.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrätsyta	732	732	180
Hyror/m ² hyresrätsyta	2 169	1 062	481
Lån/m ² bostadsrätsyta	14 086	14 112	14 138
Elkostnad/m ² totalyta	33	43	3
Värmekostnad/m ² totalyta	57	49	15
Vattenkostnad/m ² totalyta	71	55	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	184	187	45
Soliditet (%)	76	76	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 813	-2 774	368
Nettoomsättning (tkr)	3 817	3 671	998

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 ytter underhåll	434 680	146 680	0	288 000
S:a bundet eget kapital	222 209 680	146 680	0	222 063 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 783 110	-146 680	-2 774 085	137 655
Årets resultat	-2 813 410	-2 813 410	2 774 085	-2 774 085
S:a ansamlad förlust	-5 596 519	-2 960 090	0	-2 636 430
S:a eget kapital	216 613 161	-2 813 410	0	219 426 570

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 813 410
balanserat resultat före reservering till fond för ytter underhåll	-2 636 430
reservering till fond för ytter underhåll enligt stadgar	-146 680
summa balanserat resultat	-5 596 520

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs **-5 596 520**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 817 368	3 670 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 805	6 189
Summa rörelseintäkter		3 837 173	3 677 132
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 264 311	-1 227 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-471 206	-426 913
Personalkostnader	Not 6	-186 451	-55 789
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 833 462	-3 833 462
Summa rörelsekostnader		-5 755 430	-5 543 884
RÖRELSERESULTAT		-1 918 257	-1 866 752
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		225	1 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-895 377	-908 500
Summa finansiella poster		-895 152	-907 332
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 813 410	-2 774 085
ÅRETS RESULTAT		-2 813 410	-2 774 085

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	276 183 076	280 016 538
Summa materiella anläggningstillgångar		276 183 076	280 016 538
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		282 252 315	286 085 777
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		78	10 820
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 980 841	1 668 689
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 235	0
Summa kortfristiga fordringar		3 053 154	1 679 509
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 250	1 661 895
Summa kassa och bank		1 250	1 661 895
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 054 404	3 341 404
SUMMA TILLGÅNGAR		285 306 719	289 427 181

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 775 000	221 775 000
Fond för yttra underhåll	Not 13	434 680	288 000
Summa bundet eget kapital		222 209 680	222 063 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 783 110	137 655
Årets resultat		-2 813 410	-2 774 085
Summa fritt eget kapital		-5 596 519	-2 636 430
SUMMA EGET KAPITAL		216 613 161	219 426 570
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	50 393 100	67 612 576
Summa långfristiga skulder		50 393 100	67 612 576
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	17 219 476	123 712
Leverantörsskulder		105 181	50 866
Skatteskulder		43 770	8 320
Övriga skulder		359 872	1 688 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	572 159	516 324
Summa kortfristiga skulder		18 300 458	2 388 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 306 719	289 427 181

Noter

Belopp anges i 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 ianspråktagande av fond för ytter underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	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 lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 512 442	3 512 367
Hyror lokaler momspliktiga	140 981	69 015
Hyror garage	66 881	0
Bredbandsintäkter	87 696	87 696
Värmeintäkter	3 380	1 690
Avgift andrahandsuthyrning	5 813	0
Öresutjämning	175	174
	3 817 368	3 670 943

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Fakturerade kostnader	10 556	0	
Återbäring försäkringsbolag	8 649	1 046	
Övriga intäkter	600	5 143	
	19 805	6 189	

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	9 206	17 654	
Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 863	
Snöröjning/sandning	76 846	135 685	
Städning entreprenad	-39 322	0	
Städning enligt beställning	0	2 200	
Mattvätt/Hyrmattor	39 489	42 946	
Hissbesiktning	7 861	7 507	
Gemensamma utrymmen	611	0	
Sophantering	2 830	0	
Gård	13 664	5 437	
Serviceavtal	5 664	0	
Förbrukningsmateriel	1 909	412	
Brandskydd	32 754	0	
	151 513	213 704	
Reparationer			
Brf Lägenheter	2 565	0	
Tvättstuga	0	1 181	
Lås	10 895	60	
VVS	13 627	2 937	
Värmeanläggning/undercentral	911	1 806	
Ventilation	2 558	0	
Elinstallationer	0	2 500	
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 493	
Hiss	45 002	37 124	
Skador/klotter/skadegörelse	8 694	2 063	
Vattenskada	10 763	0	
	95 015	50 164	
Taxebundna kostnader			
El	160 763	207 217	
Värme	275 534	239 660	
Vatten	345 709	265 556	
Sophämtning/renhållning	81 249	108 092	
	863 255	820 525	
Övriga driftkostnader			
Försäkring	52 139	46 059	
Kabel-TV	66 939	88 948	
	119 078	135 007	
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 450	8 320	
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 264 311	1 227 720	

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
Kreditupplysning	3 664	0	
Tele- och datakommunikation	5 026	0	
Juridiska åtgärder	11 172	0	
Inkassering avgift/hyra	3 400	0	
Revisionsarvode extern revisor	20 251	7 500	
Föreningskostnader	23 157	250	
Styrelseomkostnader	732	0	
Fritids- och trivselkostnader	779	0	
Förvaltningsarvode	360 468	402 788	
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 500	
Administration	7 665	9 515	
Konsultarvode	34 892	5 360	
	471 206	426 913	

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
Anställda och personalkostnader			
Föreningen har inte haft någon anställd.			
Följande ersättningar har utgått			
Styrelse och internrevisor	149 500	44 800	
Sociala kostnader	36 951	10 989	
	186 451	55 789	

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
Stomme och grund K3	896 966	896 966	
Yttertak K3	224 241	224 242	
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	224 242	
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 OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-3 833 462	0	
Årets avskrivningar enligt plan	-3 833 462	-3 833 462	
Utgående avskrivning enligt plan	-7 666 924	-3 833 462	
	Planenligt restvärde vid årets slut	276 183 076	280 016 538
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	59 608 500	59 608 500	
	Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	79 850 000	59 731 000	
Taxeringsvärde mark	23 295 000	15 901 000	
	103 145 000	75 632 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	99 600 000	67 312 000	
Lokaler	3 545 000	8 320 000	
	103 145 000	75 632 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats	6 000 000	6 000 000
		6 000 000	6 000 000
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		
		Bokfört värde	Verkligt värde
		2019-12-31	2019-12-31
Aktier Porslinsfabrikstaden	69 239	69 239	69 239
Kv2 AB			
	69 239	69 239	69 239
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	77 218	0	
Momsavräkning	0	487 429	
Klientmedel hos SBC	2 900 508	1 181 260	
Fordringar kreditfakturor	3 115	0	
	2 980 841	1 668 689	

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	49 764	0
Kabel-TV	22 471	0
72 235	0	

Not 13 FOND FÖR YTTRÉ UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	288 000	57 205
Reservering enligt stadgar	146 680	230 795
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	434 680	288 000

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	0	16 965 000	Avslutat
Handelsbanken	1,000 %	0	16 965 000	Avslutat
Handelsbanken	1,250 %	16 965 000	16 965 000	2020-09-30
Handelsbanken	1,810 %	16 717 576	16 841 288	2022-09-30
SEB	0,830 %	16 965 000	0	2022-12-28
SEB	0,600 %	16 965 000	0	2020-03-18
Summa skulder till kreditinstitut		67 612 576	67 736 288	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-17 219 476	-123 712	
		50 393 100	67 612 576	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 350 296 kr. (254 476 x 5 år)

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	67 860 000	67 860 000

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2019-12-31	2018-12-31
El	23 722	31 150
Värme	23 116	33 247
Vatten	88 205	0
Sophämtning	35 103	0
Extern revisor	17 800	15 000
Ränta	85 775	151 181
Avgifter och hyror	298 438	285 746
	572 159	516 324

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En underhållsplan tas fram under 2020.

Styrelsens underskrifter

GUSTAVSBERG den 29,4 2020



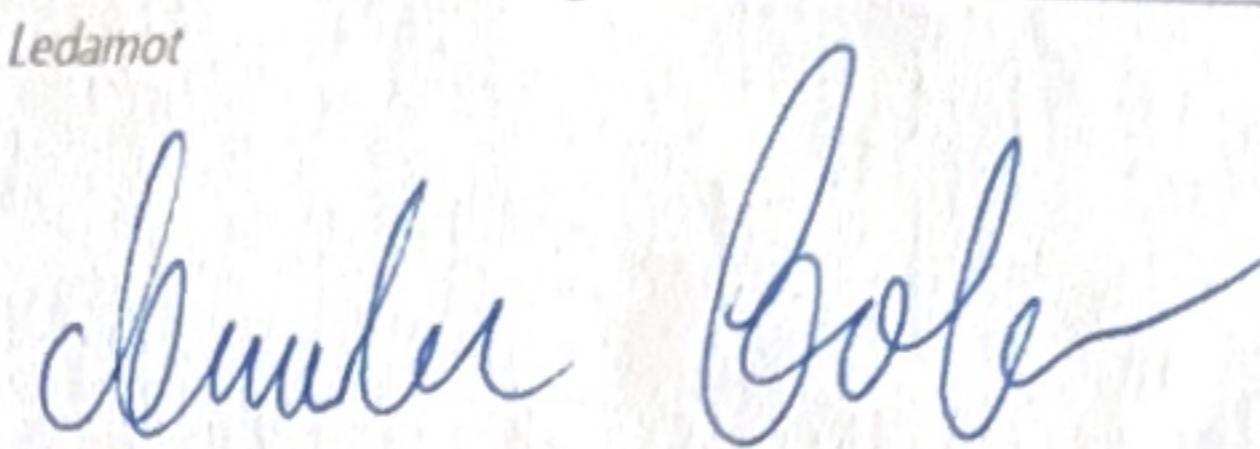
Ingrid Louise Andersson
Ledamot



Gunnel Elisabeth Billberg
Ledamot



Helén Damberg
Ledamot

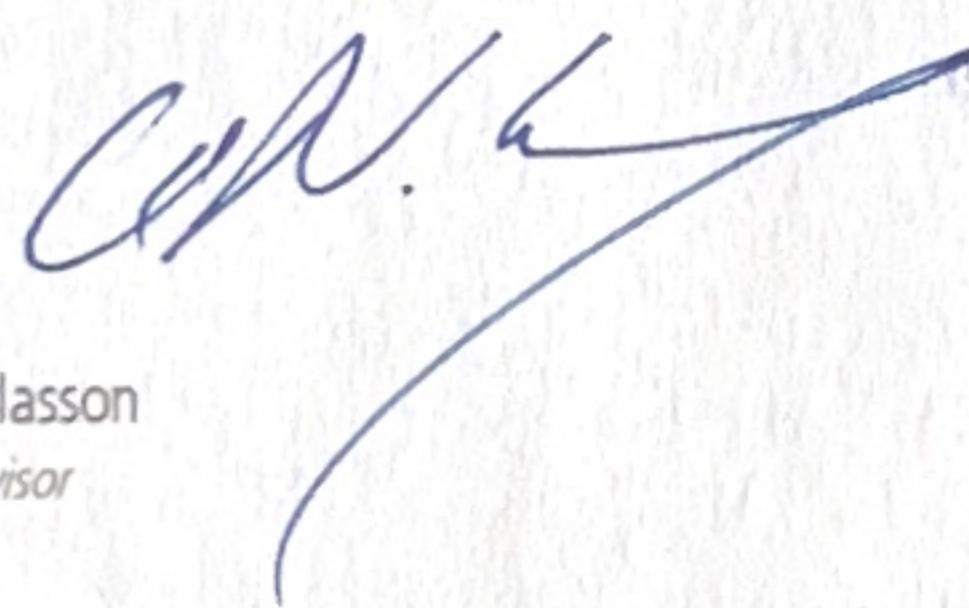


Anna Karin Elisabet Eriksson
Ledamot



Maja Inez Paulina Forsman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8,5 2020



Clas Niklasson
Extern revisor