

# WeAudit

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasera Porslinsfabriken

Org.nr 769629-8541

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasera Porslinsfabriken för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

#### *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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-05 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, varför detta beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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, varför detta 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, varför detta beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningssåtgärder 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 granskningssåtgärder 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 uppskatningar 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 inriktnings samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iaktagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författnings

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasera Porslinsfabriken för räkenskapsåret 2023 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 *Revisorans 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.

### ***Revisorans 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.

Eskilstuna enligt digital signering

---

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion 6378d2ee-6575-4865-ae87-7a8d0448759a

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse 2023 Brf Glasera Porslinsfabriken via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2024-05-31 och slutfördes genom att alla partners signerat **2024-05-31**.

**Hallander, Björn Erik Eketrä**

erik.hallander@weaudit.se



*BankID returnerade  
personnamnet "ERIK  
HALLANDER"*

**Signerat:** 2024-05-31

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och förseglings av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

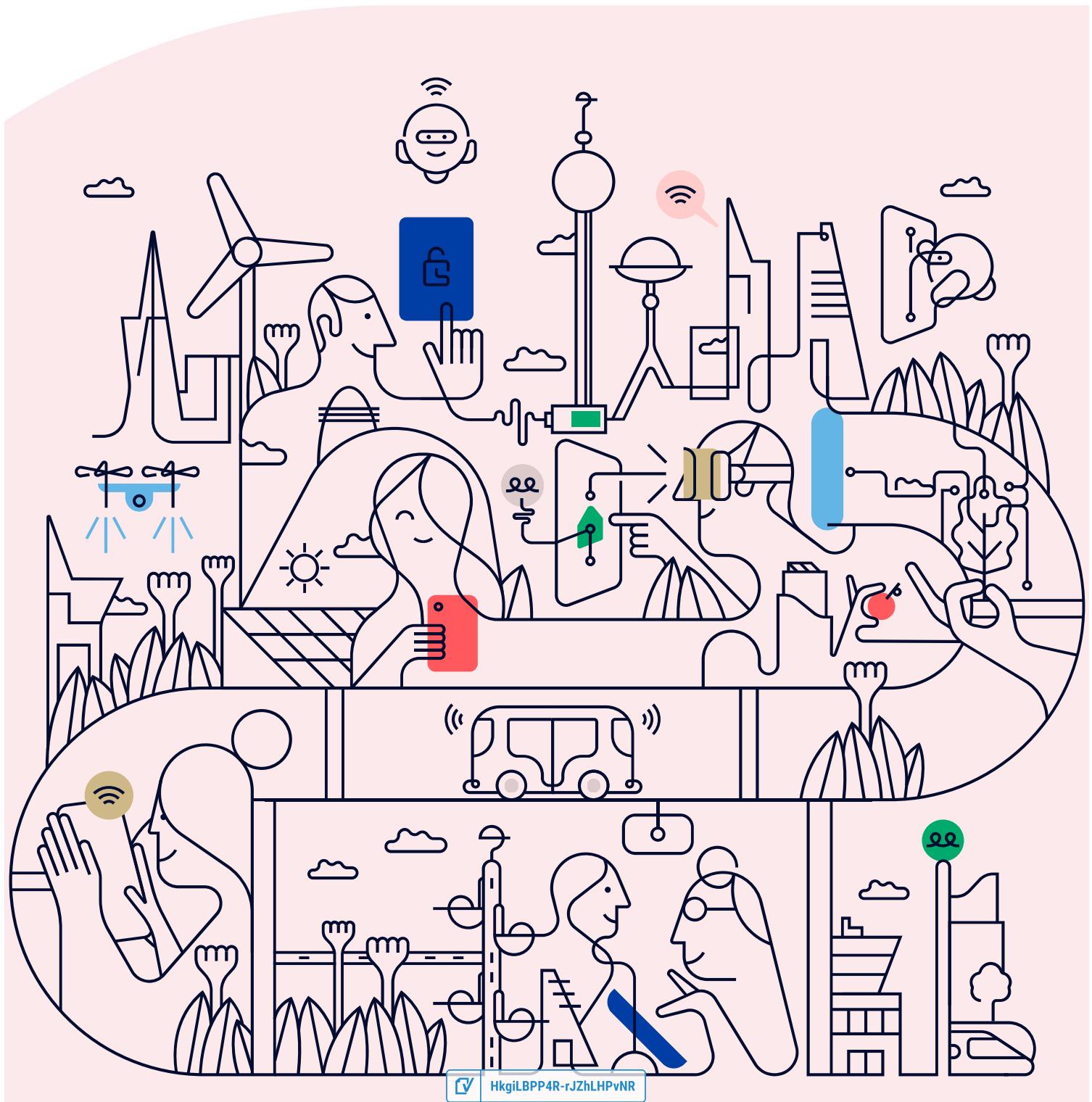
Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.



# 2023

Årsredovisning

Brf Glasera  
Porslinsfabriken



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasera Porslinsfabriken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning .....</b>	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning .....</b>	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys .....</b>	<b>s. 10</b>
<b>Noter .....</b>	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter .....</b>	<b>s. 19</b>



HkgiLBPP4R-rJZhLHPvNR

## 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 lånens, 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 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.

Föreningen har sitt säte i Värmdö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-01 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:482	2017	Värmdö

Marken innehålls med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 84 bostadsrätter om totalt 4 800 kvm och 1 lokal om 65 kvm. Byggnadernas totalyta är 6118 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Virag Budane Karsai	Ordförande
David Christopher Olov Kindström	Adjungerad styrelsemedlem
Anna Karin Elisabet Eriksson	Styrelseledamot
Pontus Thomsson	Styrelseledamot
Louise Ahlström	Suppleant

### Valberedning

Tommi Lahti

Oskar Levander

### Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar

### Revisorer

Erik Hallander Auktoriserad revisor WeAudit

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokolförda sammanträden.

### Teknisk status

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

### Utförda historiska underhåll

- 2023 • OVK  
Spolning av avloppsstammar
- 2022 • Oljning av träskärmar

### Planerade underhåll

- 2029 • Energideklaration  
OVK  
Rensning av ventillationskanaler
- 2028 • Spolning av avloppsstammar
- 2027 • Målning av smidesräcken  
Oljning av träskärmar
- 2026 • Målning trapphus

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	WIAB
El	Mälar Energi
Fjärrvärme	Vattenfall
Sophantering	Värmdö Kommun
Brandskydd	Brandskyddspartner Stockholm
Bredband, tv och telefoni	Tele2
Hissar	Schindler
Städning	Städpoolen
Snöröjning, halkbekämpning	PB Mark & Miljö AB
Snöskottning av yttertak	Snö och Isfritt
Matthyra och tvätt	MBC Städservice
Dörrautomatik entrédörrar, lås	Värmdö Lås Larmteknik

Luftfilter Folkfilter

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Porslinsgaragets Samfällighetsförening, med en andel på 7.88%.

Samfälligheten förvaltar värdö Gustavsberg GA:96 Garage med tillhörande anordningar för drift och skötsel samt service..

### **Övrig verksamhetsinformation**

Föreningen har bytt ekonomisk och teknisk förvaltare för att få ner kostnaderna och få ett bättre stöd till styrelsens arbete.

Med den nya försäkringen från 1 mars 2024 är det föreningens medlemmar som tecknar bostadsrättstillägg via sin hemförsäkring. Detta ger ett bättre skydd för alla när olyckan är framme.

Styrelsen har höjt avgiften med 10% i 2023, och har beslutat att höja i två steg, totalt med 5% i 2024. Föreningen kommer att använda en del av de besparinger som finns för att balanserar upp ekonomin under en längre period. De höga räntor som föreningen har i dagsläget, vill vi inte ha för stor påverkan på våra medlemmars ekonomi.

Föreningen följer underhållsplanen, stamspolning har gjorts, OVK blev inte godkänd. Åtgärder och en ny OVK planeras under 2024.

Styrelsen har förhandlat om tre lån och bundit dem på 2 respektive 2,5 år.

En ny, mer informativ hemsida har startats.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 10%.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 114 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 117 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 082 926	3 820 730	3 805 038	3 852 010
Resultat efter fin. poster	-3 399 979	-3 166 695	-2 910 834	-2 935 177
Soliditet (%)	76	75	76	76
Yttre fond	1 425 577	1 182 950	-933 530	-684 110
Taxeringsvärde	139 276 671	139 276 671	103 145 000	103 145 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	803	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 658	13 737	-13 742	-13 803
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 715	13 553	-13 559	-13 619
Sparande per kvm totalyta, kr	95	138	190	185
Elkostnad per kvm totalyta, kr	32	38	35	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	34	41	64	55
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	81	87	75
Energikostnad per kvm totalyta, kr	124	161	186	163
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,26	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,00	-	-	-

**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 bostadsrätsyta 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 genereras 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 procentenhets.

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

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

## Upplysning vid förlust

Brf Glasera Porslinsfabriken är en förening med två relativt nya flerbostadshus. Avskrivningar påverkar resultatet negativt. De har dock ingen påverkan på föreningens likviditet som är fortsatt god.

Om bortser från avskrivningar är resultatet positivt 2023. I och med ökade räntekostnader kan resultatet påverkas negativt ett par år framåt. Då föreningen har en bra kassa kan medel från den användas tillsammans med måttliga höjningar av avgiften. Hur mycket avgifter behöver höjas blir en avvägning för att se till att kassan ligger på en bra relation till avgifter och hyror.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	221 775 000	-	-	221 775 000
Fond, ytter underhåll	1 182 950	-6 793	242 420	1 425 577
Balanserat resultat	-12 190 800	-3 159 902	-242 420	-15 600 122
Årets resultat	-3 166 695	3 166 695	-3 399 979	-3 399 979
<b>Eget kapital</b>	<b>207 600 455</b>	<b>0</b>	<b>-3 399 979</b>	<b>204 200 476</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för ytter underhåll -15 350 702

Årets resultat -3 399 979

Reservering till fond för ytter underhåll enligt stadgar -249 420

**Totalt** -19 0010 101

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för ytter underhåll ianspråkta 145 392

**Balanseras i ny räkning** -18 854 709

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 082 926	3 820 730
Övriga rörelseintäkter	3	488 695	14 719
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 571 621</b>	<b>3 835 449</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 083 829	-1 776 890
Övriga externa kostnader	9	-409 484	-586 630
Personalkostnader	10	-170 007	-148 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 833 184	-3 833 462
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 496 505</b>	<b>-6 345 602</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 924 884</b>	<b>-2 510 152</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 594	4 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 494 689	-661 367
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 475 095</b>	<b>-656 543</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 399 979</b>	<b>-3 166 695</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 399 979</b>	<b>-3 166 695</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	260 849 507	264 682 691
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>260 849 507</b>	<b>264 682 691</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	6 069 239	6 069 239
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 069 239</b>	<b>6 069 239</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>266 918 746</b>	<b>270 751 930</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	19 628
Övriga fordringar	14	3 087 791	4 216 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	46 560	81 945
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 134 351</b>	<b>4 318 245</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		290 138	43 665
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>290 138</b>	<b>43 665</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 424 490</b>	<b>4 361 909</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>270 343 235</b>	<b>275 113 839</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		221 775 000	221 775 000
Fond för yttere underhåll		1 425 577	1 182 950
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>223 200 577</b>	<b>222 957 950</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-15 600 122	-12 190 800
Årets resultat		-3 399 979	-3 166 695
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-19 000 101</b>	<b>-15 357 495</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>204 200 476</b>	<b>207 600 455</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 866 382	16 370 708
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 866 382</b>	<b>16 370 708</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18	32 690 257	49 565 248
Leverantörsskulder		104 503	808 788
Skatteskulder		58 218	35 451
Övriga kortfristiga skulder		10 165	294 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	413 235	439 003
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 276 377</b>	<b>51 142 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>270 343 235</b>	<b>275 113 839</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 924 884	-2 510 152
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 833 184	3 833 462
	<b>1 908 300</b>	<b>1 323 309</b>
Erhållen ränta	19 594	4 824
Erlagd ränta	-1 458 226	-711 076
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>469 667</b>	<b>617 058</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	246 258	-278 200
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 027 770	620 805
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-311 845</b>	<b>959 663</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	693 474	298 018
Amortering av lån	-1 072 792	-324 292
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-379 317</b>	<b>-26 274</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-691 162</b>	<b>933 389</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 989 439</b>	<b>3 056 049</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 298 277</b>	<b>3 989 439</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Glasera Porslinsfabriken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

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 yttra underhåll

Reservering till fond för yttra underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. I stadgarna framgår det att avsättningen skall göras enligt underhållsplanen. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttra underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

### Skatter och avgifter

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

### Fastighetslån

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

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	3 768 891	3 502 081
Hyresintäkter lokaler, moms	154 390	152 063
Deb. fastighetsskatt, moms	11 844	0
Bredband	87 696	87 435
Uppvärmning	0	3 380
Uppvärmning, moms	3 384	0
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	8 668	42 122
Överlätelseavgift	18 233	0
Andrahandsuthyrning	29 641	33 482
Öres- och kronutjämning	-1	169
<b>Summa</b>	<b>4 082 926</b>	<b>3 820 730</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Extra statligt stöd	57 429	0
Övriga intäkter	431 266	14 719
<b>Summa</b>	<b>488 695</b>	<b>14 719</b>

**NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL**

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	619	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 288	4 562
Larm och bevakning	0	6 861
Städning enligt avtal	108 544	126 672
Städning utöver avtal	0	13 412
Hissbesiktning	10 281	8 532
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	43 628	0
Brandskydd	64 410	0
Myndighetstillsyn	6 000	0
Gårdkostnader	7 203	3 801
Gemensamma utrymmen	7 074	7 162
Sophantering	2 113	1 987
Snöröjning/sandning	247 404	154 201
Serviceavtal	43 833	66 537
Mattvätt/Hyrmattor	32 549	0
Förbrukningsmaterial	19 147	12 590
<b>Summa</b>	<b>601 094</b>	<b>406 316</b>

**NOT 5, REPARATIONER**

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	18 328
Bostadsrättslägenheter	619	0
Trapphus/port/entr	12 388	6 306
Dörrar och lås/porttele	9 991	98 476
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 274
VVS	7 837	5 848
Värmeanläggning/undercentral	14 674	0
Ventilation	31 278	27 785
Elinstallationer	30 394	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 101	0
Hissar	102 263	96 617
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 664
<b>Summa</b>	<b>212 545</b>	<b>266 296</b>

**NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL**

	2023	2022
Underhåll av byggnad	70 527	0
Stambyte	62 400	0
VVS	12 465	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 794
<b>Summa</b>	<b>145 392</b>	<b>6 794</b>

**NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
El	195 146	186 429
Uppvärmning	208 234	201 872
Vatten	354 338	393 143
Sophämtning/renhållning	168 772	152 263
<b>Summa</b>	<b>926 490</b>	<b>933 708</b>

**NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Fastighetsförsäkringar	81 945	60 337
Kabel-TV	93 597	91 598
Fastighetsskatt	22 767	11 840
<b>Summa</b>	<b>198 309</b>	<b>163 775</b>

**NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kreditupplysning	4 599	5 121
Tele- och datakommunikation	821	5 323
Juridiska åtgärder	0	62 623
Inkassokostnader	0	510
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	21 191	19 944
Styrelseomkostnader	1 249	1 268
Fritids och trivselkostnader	498	375
Föreningskostnader	24 838	9 484
Förvaltningsarvode enl avtal	307 431	298 761
Överlätelsekostnad	18 370	0
Pantsättningskostnad	12 602	0
Korttidsinventarier	0	7 479
Administration	17 885	64 333
Konsultkostnader	0	111 289
<b>Summa</b>	<b>409 484</b>	<b>586 630</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvoden	96 600	96 600
Löner till kollektivanst	40 416	0
Övriga arvoden	0	20 000
Arbetsgivaravgifter	32 991	32 020
<b>Summa</b>	<b>170 007</b>	<b>148 620</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 487 999	654 596
Dröjsmålsränta	786	0
Övriga räntekostnader	389	6 771
Övriga finansiella kostnader	5 516	0
<b>Summa</b>	<b>1 494 689</b>	<b>661 367</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	283 850 000	283 850 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>283 850 000</b>	<b>283 850 000</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 167 309	-15 333 848
Årets avskrivning	-3 833 184	-3 833 462
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-23 000 493</b>	<b>-19 167 309</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>260 849 507</b>	<b>264 682 691</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	59 608 500	59 608 500
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	113 128 671	113 128 671
Taxeringsvärde mark	26 148 000	26 148 000
<b>Summa</b>	<b>139 276 671</b>	<b>139 276 671</b>

**NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2023-12-31	2022-12-31
Insats	6 000 000	6 000 000
Andra värdepapper	69 239	69 239
<b>Summa</b>	<b>6 069 239</b>	<b>6 069 239</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	79 653	9 776
Klientmedel	0	2 891 046
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	5 516
Övriga kortfristiga fordringar	0	255 605
Transaktionskonto	1 939 964	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
<b>Summa</b>	<b>3 087 791</b>	<b>4 216 671</b>

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	46 560	81 945
<b>Summa</b>	<b>46 560</b>	<b>81 945</b>

**NOT 16, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SEB	-	-	-	76 697
SBAB	2026-09-15	4,37 %	15 965 000	15 965 000
SBAB	2026-12-11	4,29 %	16 901 382	16 901 382
Danske Bank	2024-09-30	3,62 %	16 191 800	16 494 420
Danske Bank	2023-12-29	3,18 %	16 498 457	16 498 457
<b>Summa</b>			<b>65 556 639</b>	<b>65 556 639</b>
Varav kortfristig del			<b>32 690 257</b>	<b>49 565 248</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 938 079 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånens 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**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna kostnader	13 875	5 619
Uppl kostn el	26 993	29 978
Uppl kostnad Värme	31 454	28 887
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	23 000
Uppl kostn räntor	43 251	6 789
Uppl kostnad arvoden	20 600	20 600
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 300	6 473
Förutbet hyror/avgifter	245 662	317 658
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	1 100	0
<b>Summa</b>	<b>413 235</b>	<b>439 003</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsintekning	67 860 000	67 860 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Årsavgifterna höjs med 5 % år 2024.

## Underskrifter

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

Värmdö

---

Anna Karin Elisabet Eriksson  
Styrelseledamot

---

Pontus Thomsson  
Styrelseledamot

---

Virag Budane Karsai  
Ordförande

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

---

Erik Hallander  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2024 17:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 31.05.2024 16:57

DOCUMENT ID:

rJZhLHPvNR

ENVELOPE ID:

HkgiLBPP4R-rJZhLHPvNR

DOCUMENT NAME:

Brf Glasera Porslinsfabriken, 769629-8541 - Årsredovisning 2023.p

df

21 pages

## ⌚ Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIRAG BUDANE KARSAI karsavirag@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 17:06 31.05.2024 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/04/05) IP: 188.149.213.88
2. PONTUS JOHAN VICTOR THOMSS ON pontusthomsson@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 17:06 31.05.2024 17:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/27) IP: 213.100.195.80
3. Anna Karin Elisabet Eriksson eannakarine@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 17:07 31.05.2024 16:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/10) IP: 94.234.98.78
4. ERIK HALLANDER erik.hallander@weaudit.se	Signed Authenticated	31.05.2024 17:07 31.05.2024 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/09/18) IP: 80.216.159.59

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

## 📄 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed