

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 yttre 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 2015-04-02 hos Bolagsverket.

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 ett garage.

Styrelsen

Erik Daniel Alm	Ledamot
Ingrid Louise Andersson	Ledamot
Gunnel Elisabeth Billberg	Ledamot
Maja Inez Paulina Forsman	Ledamot
Mahmud Selim	Ledamot

Helén Damberg	Suppleant
Anna Gabriella Åhmansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Örjan Marliesson	Suppleant Extern	Grant Thornton

Valberedning

Fredrik Forsman	Sammanställande
Carina Svedenberg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-01. Extra stämma med anledning av fastställande av nya stadgar - andra läsningen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gustavsberg 1:482	2017	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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.

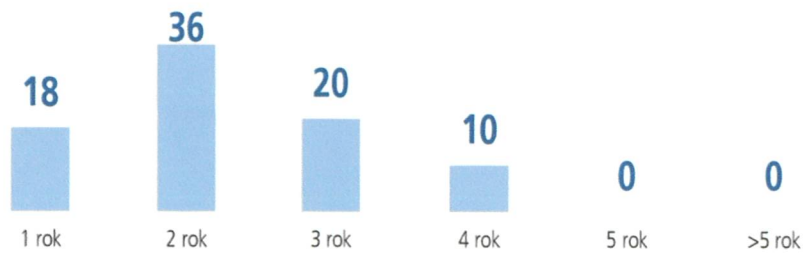
Värdeåret är 2017.

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	Yta	Löptid
Naprapat	65 m ²	2021-06-30

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

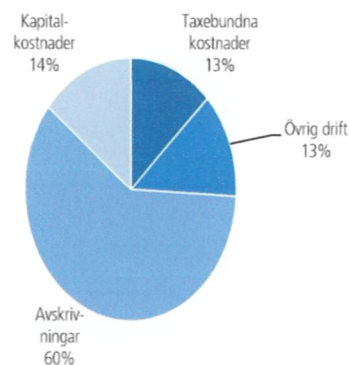
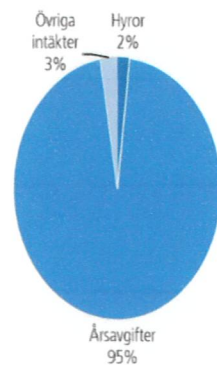
Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk Förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel
SBC	Städning
PB Mark & Miljö AB	Snöröjning, halkbekämpning
Vattenfall	Fjärrvärme
Vattenfall	El
Suez	Källsortering
Schindler	Hissar
ComHem	Bredband, Tv och telefoni

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 712 579
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	3 677 132
Finansiella intäkter	1 168
	3 678 300
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 710 422
Finansiella kostnader	908 500
Ökning av kortfristiga fordringar	498 249
Minskning av långfristiga skulder	123 712
Minskning av kortfristiga skulder	7 306 840
	10 547 724
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 843 155
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 869 424

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st
Överlåtelse under året: 15 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	180
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 062	481
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 112	14 138
Elkostnad/m ² totalyta	43	3
Värmekostnad/m ² totalyta	49	15
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	187	45
Soliditet (%)	76	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 774	368
Nettoomsättning (tkr)	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 yttre underhåll	288 000	230 795	0	57 205
S:a bundet eget kapital	222 063 000	230 795	0	221 832 205
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	137 655	-230 795	368 450	0
Årets resultat	-2 774 085	-2 774 085	-368 450	368 450
S:a ansamlad förlust	-2 636 430	-3 004 880	0	368 450
S:a eget kapital	219 426 570	-2 774 085	0	222 200 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 774 085
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	368 450
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-230 795
summa balanserat resultat	-2 636 430

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 636 430
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 670 943	997 866
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 189	0
Summa rörelseintäkter		3 677 132	997 866
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 227 720	-314 191
Övriga externa kostnader	Not 5	-426 913	-95 763
Personalkostnader	Not 6	-55 789	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 833 462	0
Summa rörelsekostnader		-5 543 884	-409 954
RÖRELSERESULTAT		-1 866 752	587 912
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 168	414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-908 500	-219 876
Summa finansiella poster		-907 332	-219 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 774 085	368 450
ÅRETS RESULTAT		-2 774 085	368 450

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	280 016 538	283 850 000
Summa materiella anläggningstillgångar	280 016 538	283 850 000	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i gemensamhetsanläggning		6 000 000	6 000 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	69 239	69 239
Summa finansiella anläggningstillgångar	6 069 239	6 069 239	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	286 085 777	289 919 239	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 820	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 668 689	0
Summa kortfristiga fordringar	1 679 509	0	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 661 895	9 712 579
Summa kassa och bank	1 661 895	9 712 579	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 341 404	9 712 579	
SUMMA TILLGÅNGAR	289 427 181	299 631 818	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 775 000	221 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	288 000	57 205
Summa bundet eget kapital		222 063 000	221 832 205
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		137 655	0
Årets resultat		-2 774 085	368 450
Summa fritt eget kapital		-2 636 430	368 450
SUMMA EGET KAPITAL		219 426 570	222 200 655
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	67 612 576	67 736 288
Summa långfristiga skulder		67 612 576	67 736 288
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	123 712	123 712
Leverantörsskulder		50 866	170 305
Skatteskulder		8 320	0
Övriga skulder		1 688 813	8 938 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	516 324	461 869
Summa kortfristiga skulder		2 388 035	9 694 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		289 427 181	299 631 818

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 anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre 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	2018	2017
Stomme och grund	100 år	--
Stomkomplett. för.	50 år	--
Stomkomplett. medl.	50 år	--
Värmesystem	50 år	--
Fastighetsel	50 år	--
Hissar	35 år	--
Luftbehandlingssystem	30 år	--
Stamledningar VA	50 år	--
Fasader/balkonger	75 år	--
Fönster/dörrar, port	60 år	--
Yttertak	20 år	--
Utemiljö allmänt	25 år	--

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	3 512 367	863 932
Hyror lokaler momspliktiga	69 015	0
Hyror lokaler	0	31 257
Hyror garage	0	52 500
Bredbandsintäkter	87 696	47 010
Värmeintäkter	1 690	0
Överlåtelse/pantsättning	0	896
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 240
Öresutjämning	174	31
	3 670 943	997 866

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Återbäring försäkringsbolag	1 046	0
	Övriga intäkter	5 143	0
		6 189	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	17 654	788
	Fastighetskötsel gård beställning	1 863	0
	Snöröjning/sandning	135 685	10 526
	Städning enligt beställning	2 200	0
	Mattvätt/Hyrmattor	42 946	9 500
	Hissbesiktning	7 507	0
	Gård	5 437	0
	Förbrukningsmateriel	412	0
		213 704	20 814
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 181	0
	Lås	60	0
	VVS	2 937	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 806	0
	Elinstallationer	2 500	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 493	0
	Hiss	37 124	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 063	0
		50 164	0
	Taxebundna kostnader		
	El	207 217	14 270
	Värme	239 660	72 332
	Vatten	265 556	98 156
	Sophämtning/renhållning	108 092	38 777
		820 525	223 536
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 059	20 209
	Kabel-TV	88 948	21 842
	Bredband	0	27 790
		135 007	69 841
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	8 320	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 227 720	314 191
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	0
	Föreningskostnader	250	0
	Förvaltningsarvode	402 788	95 313
	Förvaltningsarvodena övriga	1 500	0
	Administration	9 515	450
	Konsultarvode	5 360	0
		426 913	95 763

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 800	0
	Sociala kostnader	10 989	0
		55 789	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	896 966	0
	Yttertak K3	224 242	0
	Fasader/balkonger K3	179 393	0
	Fönster/dörrar och portar K3	186 868	0
	Stomkomplettering förening K3	358 786	0
	Stomkomplettering medlem K3	583 028	0
	Stamledningar VA K3	224 242	0
	Värmesystem K3	269 090	0
	Luftbehandlingsystem K3	298 989	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	336 362	0
	Hissar K3	96 104	0
	Utemiljö allmänt K3	179 393	0
		3 833 462	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	283 850 000	0
	Nyanskaffningar	0	283 850 000
	Utgående anskaffningsvärde	283 850 000	283 850 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 833 462	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 833 462	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	280 016 538	283 850 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	59 608 500	59 608 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 731 000	59 731 000
	Taxeringsvärde mark	15 901 000	15 901 000
		75 632 000	75 632 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 312 000	67 312 000
	Lokaler	8 320 000	8 320 000
		75 632 000	75 632 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Aktier Porslinsfabriksstaden Kv2 AB, org nr 556941-1423	69 239	69 239	69 239
		69 239	69 239	69 239

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
		Momsavräkning	487 429
Klientmedel hos SBC	1 181 260	0	
	1 668 689	0	

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
		Vid årets början	57 205
Reservering enligt stadgar	230 795	57 205	
Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
Vid årets slut	288 000	57 205	

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Handelsbanken	1,150 %	16 965 000	16 965 000
	Handelsbanken	1,150 %	16 965 000	16 965 000
	Handelsbanken	1,250 %	16 965 000	16 965 000
	Handelsbanken	1,810 %	16 841 288	16 965 000
	Summa skulder till kreditinstitut		67 736 288	67 860 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-123 712	-123 712
			67 612 576	67 736 288

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 67 117 728 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
		Fastighetsinteckningar	67 860 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	31 150	14 270
	Värme	33 247	45 474
	Extern revisor	15 000	7 500
	Ränta	151 181	219 800
	Avgifter och hyror	285 746	164 299
	Övriga upplupna kostnader	0	10 526
		516 324	461 869

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Den 2 januari blev föreningens boende av med värme och varmvatten på grund av tekniskt fel. Det ledde till att vattenskador uppstod i flera lägenheter. Detta är under utredning för närvarande.

Styrelsens underskrifter

GUSTAVSBERG den 9/4 2019



Erik Daniel Alm
Ledamot



Ingrid Louise Andersson
Ledamot



Gunnel Elisabeth Billberg
Ledamot



Maja Inez Paulina Forsman
Ledamot

Mahmud Selim
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16/4 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionssed 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 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, vare 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, vare sig 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 handlingar 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 handlingar 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 handlingarna 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 Gläsera Porslinsfabriken för år 2018 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 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 den 16 april 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR