

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken

Styrelsen får härmed 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 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.

- Föreningen följer en underhållsplan 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 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

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 protokollförda 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

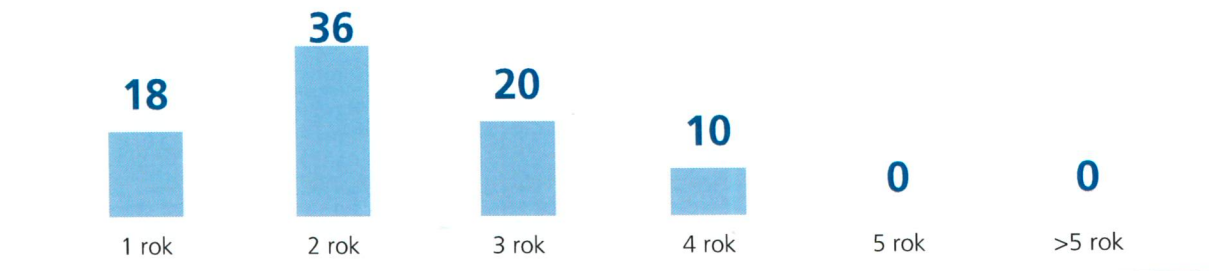
Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

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.

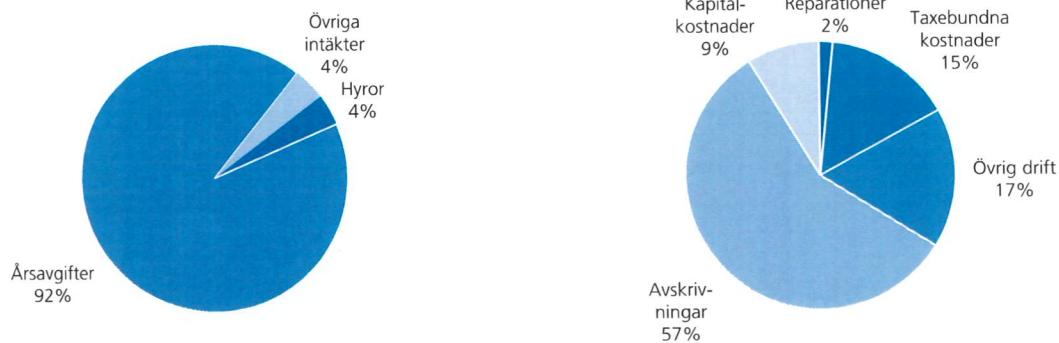
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk Förvaltning
SBC	Teknisk förvaltning, fastighetskötsel
Städpoolen	Städning
PB Mark & Miljö AB	Snöröjning, halkbekämpning
Vattenfall	Fjärrvärme
Vattenfall	El
Värmdö Kommun	Sophantering
Schindler	Hissar
Tele2	Bredband, Tv och telefoni
MBC Städservice	Matthyra och tvätt
DinBox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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	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 taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

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 lånen i 2 år till den indikativa räntan - 0,30 % per 2021-08-18. Den totala besparingen är 69 019 kr.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st
Överlåtelse 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 yttre 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 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre 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. 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	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
	Överlåtelse/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		
	Fastighetskötsel beställning	12 347	9 008
	Fastighetskötsel 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	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	283 850 000	283 850 000	
	Utgående anskaffningsvärde	283 850 000	283 850 000	
	Akkumulerade 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	268 516 152	272 349 614	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	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	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	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 kreditfakturer	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 YTTRE 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
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande 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

Värdö den 18 / 4 2022



Virag Budane Karsai
Ordförande



Andrea Carlson
Ledamot



Tommi Lahti
Ledamot



Rickard Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 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, 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 händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen 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 "Revisorers 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 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

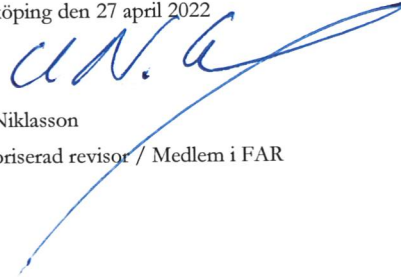
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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