

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- 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 att höjas.

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 Värmdö Gustavsberg GA:96 Garage med tillhörande anordningar för drift och skötsel samt service.

Styrelsen

Virag Budane Karsai	Ordförande
Annakarin Eriksson	Ledamot
Rickard Larsson	Ledamot
Louise Ahlström	Suppleant
Gunnel Billberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson
Per Anders Örjan Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Valberedning

Pia Orteiz Venegas
Siv Sadigh Aronsson

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

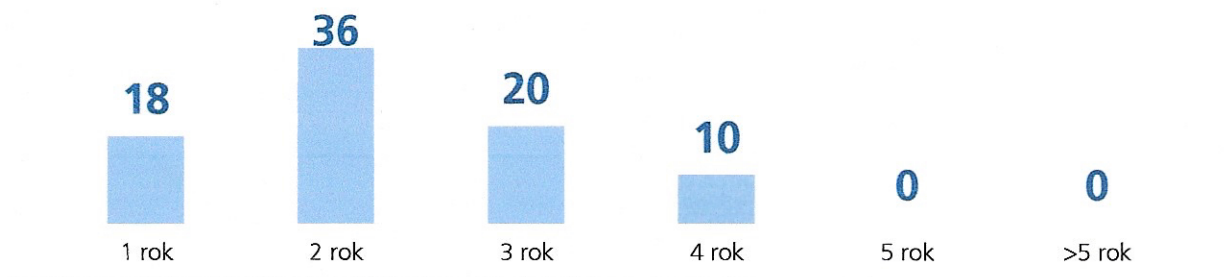
Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 118 m², varav 4 800 m² utgör boyta och 1 318 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
OVK, FX-system	2023	kostnad 49tkr ex moms
Avloppsstammar, spolning	2023	kostnad 85tkr ex moms
Trapphus, målning	2026	kostnad 550tkr ex moms
Smidesräcken gård, målning	2027	kostnad 13tkr ex moms

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

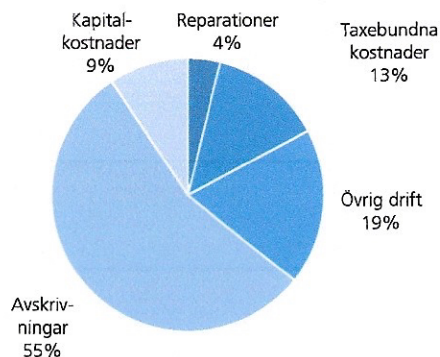
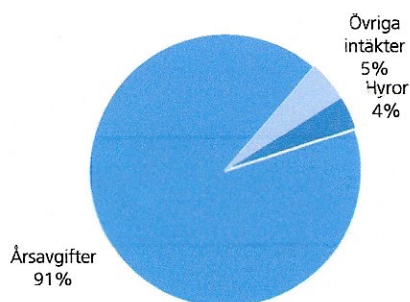
Föreningens ekonomi

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 056 049	2 487 092
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 835 449	3 806 218
Finansiella intäkter	4 824	494
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 440
Ökning av kortfristiga skulder	571 096	0
	4 411 370	3 810 152
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 512 140	2 300 849
Finansiella kostnader	661 367	583 234
Ökning av kortfristiga fordringar	278 200	0
Minskning av långfristiga skulder	26 274	293 364
Minskning av kortfristiga skulder	0	63 747
	3 477 980	3 241 194
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 989 439	3 056 049
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	933 389	568 957

*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

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118
Tillkommande medlemmar: 23
Avgående medlemmar: 26
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	730	732	732	732
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 339	2 208	2 202	2 169
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 737	13 742	13 803	14 086
Elkostnad/m ² totalyta	30	35	33	33
Värmekostnad/m ² totalyta	33	64	55	57
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	87	75	71
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	120	149	184
Soliditet (%)	75	76	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 167	-2 911	-2 935	-2 813
Nettoomsättning (tkr)	3 821	3 805	3 852	3 817

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 800 m² bostäder och 1 318 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	1 182 950	249 420	0	933 530
S:a bundet eget kapital	222 957 950	249 420	0	222 708 530
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-12 190 800	-249 420	-2 910 834	-9 030 546
Årets resultat	-3 166 695	-3 166 695	2 910 834	-2 910 834
S:a ansamlad förlust	-15 357 495	-3 416 115	0	-11 941 380
S:a eget kapital	207 600 455	-3 166 695	0	210 767 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 166 695
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 941 381
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-249 420
summa balanserat resultat	-15 357 496

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

6 793
-15 350 703

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 820 730	3 805 038
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 719	1 180

Summa rörelseintäkter **3 835 449** **3 806 218**

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 776 890	-1 757 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-586 630	-381 717
Personalkostnader	Not 6	-148 620	-162 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 833 462	-3 833 462

Summa rörelsekostnader **-6 345 602** **-6 134 311**

RÖRELSERESULTAT

-2 510 152 **-2 328 093**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 824	494
Räntekostnader och liknande resultatposter	-661 367	-583 234

Summa finansiella poster **-656 543** **-582 741**

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-3 166 695 **-2 910 834**

ÅRETS RESULTAT

-3 166 695 **-2 910 834**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2022-12-31

2021-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader Not 8,15 264 682 691 268 516 152

Summa materiella anläggningstillgångar 264 682 691 268 516 152

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

270 751 930

274 585 391

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar 19 628 2 443

Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11 4 216 671 3 070 043

Förutbetalda kostnader och upplupna Not 12 81 945 76 584

intäkter

Summa kortfristiga fordringar 4 318 245 3 149 070

KASSA OCH BANK

Kassa och bank 43 665 1 250

Summa kassa och bank 43 665 1 250

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

4 361 909

3 150 320

SUMMA TILLGÅNGAR

275 113 839

277 735 712

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 775 000	221 775 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 182 950	933 530
Summa bundet eget kapital		222 957 950	222 708 530
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 190 800	-9 030 546
Årets resultat		-3 166 695	-2 910 834
Summa fritt eget kapital		-15 357 495	-11 941 380
SUMMA EGET KAPITAL		207 600 455	210 767 150
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	16 370 708	32 866 382
Summa långfristiga skulder		16 370 708	32 866 382
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	49 565 248	33 095 848
Leverantörsskulder		808 788	174 611
Skatteskulder		35 451	59 061
Övriga skulder		294 185	289 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	439 003	482 812
Summa kortfristiga skulder		51 142 675	34 102 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		275 113 839	277 735 712

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	2022	2021
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	2022	2021
	Årsavgifter	3 502 081	3 512 367
	Hyror lokaler momspliktiga	152 063	143 493
	Bredbandsintäkter	87 435	87 696
	Värmeintäkter	3 380	3 380
	Överlåtelse/pantsättning	42 122	13 990
	Avgift andrahandsuthyrning	33 482	43 972
	Öresutjämning	169	140
		3 820 730	3 805 038

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	14 719	1 180
		14 719	1 180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 562	12 347
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 035
	Snöröjning/sandning	154 201	97 637
	Städning entreprenad	126 672	108 560
	Städning enligt beställning	13 412	10 770
	Mattvätt/Hyrmattor	0	30 464
	Hissbesiktning	8 532	8 278
	Gemensamma utrymmen	220	4 795
	Sophantering	1 987	2 830
	Gård	3 801	14 018
	Serviceavtal	66 537	65 907
	Förbrukningsmateriel	12 590	28 026
	Teleport/hissanläggning	6 942	0
	Störningsjour och larm	6 861	0
	Brandskydd	0	21 509
		406 316	406 176
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 328	15 624
	Gemensamma utrymmen	3 274	0
	Entré/trapphus	6 306	37 866
	Lås	98 476	3 954
	VVS	5 848	1 126
	Ventilation	27 785	15 576
	Hiss	96 617	36 107
	Skador/klotter/skadegörelse	9 664	0
	Vattenskada	0	2 876
		266 296	113 128
	Periodiskt underhåll		
	Bredband	6 794	0
		6 794	0
	Taxebundna kostnader		
	El	186 429	168 648
	Värme	201 872	313 784
	Vatten	393 143	421 115
	Sophämtning/renhållning	152 263	118 105
	Grovsopor	0	6 856
		933 708	1 028 508
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	60 337	60 870
	Kabel-TV	91 598	112 889
		151 935	173 759
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	11 840	35 450
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 776 890	1 757 021

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	5 121	1 877
	Tele- och datakommunikation	5 323	1 254
	Juridiska åtgärder	62 623	0
	Inkassering avgift/hyra	510	511
	Hysesförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	19 944	19 944
	Föreningskostnader	9 484	15 112
	Styrelseomkostnader	1 268	0
	Fritids- och trivselkostnader	375	441
	Studieverksamhet	0	1 247
	Förvaltningsarvode	298 761	292 359
	Administration	64 333	8 561
	Korttidsinventarier	7 479	0
	Konsultarvode	111 289	40 412
		586 630	381 717
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	116 600	132 200
	Sociala kostnader	32 020	29 912
		148 620	162 112
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	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	2022-12-31	2021-12-31	
	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	-15 333 848	-11 500 386	
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 833 462	-3 833 462	
	Utgående avskrivning enligt plan	-19 167 309	-15 333 848	
	Planenligt restvärde vid årets slut	264 682 691	268 516 152	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	59 608 500	59 608 500	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	113 128 671	79 850 000	
	Taxeringsvärde mark	26 148 000	23 295 000	
		139 276 671	103 145 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	137 000 000	99 600 000	
	Lokaler	2 276 671	3 545 000	
		139 276 671	103 145 000	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31	
	Insats	6 000 000	6 000 000	
		6 000 000	6 000 000	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Bokfört värde 2022-12-31	Verkligt värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	Aktier Porslinsfabrikstaden Kv2 AB	69 239	69 239	69 239
		69 239	69 239	69 239
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	9 776	9 728	
	Klientmedel hos SBC	2 891 046	2 004 406	
	Fordringar	255 605	0	
	Fordringar kreditfakturer	5 516	5 516	
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 394	
		4 216 671	3 070 043	

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	81 945	76 584
		81 945	76 584

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	933 530	684 110
	Reservering enligt stadgar	249 420	249 420
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 182 950	933 530

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,830 %	76 697	16 470 152	2088-12-31
	Danske Bank	3,620 %	16 494 420	16 625 696	2024-09-30
	Danske Bank	3,180 %	16 498 457	0	2023-12-29
	SBAB	0,460 %	16 901 382	16 901 382	2023-12-11
	SBAB	0,360 %	15 965 000	15 965 000	2023-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		65 935 956	65 962 230	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-49 565 248	-33 095 848	
			16 370 708	32 866 382	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 469 136 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	67 860 000	67 860 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2022-12-31

2021-12-31

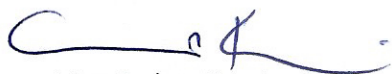
El	29 978	26 409
Värme	28 887	42 444
Extern revisor	23 000	23 000
Arvoden	20 600	24 200
Sociala avgifter	6 473	3 834
Ränta	6 789	56 498
Avgifter och hyror	317 658	304 162
Snöröjning	0	2 266
Övriga upplupna kostnader	5 619	0
	439 003	482 812

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser under året.

Styrelsens underskrifter

Värmdö den 3 / 4 2023



Virag Budane Karsai
Ordförande



Annakarin Eriksson
Ledamot



Rickard Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2023



Clas Niklasson
Extern revisor