



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, vare sig dessa 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, vare sig dessa 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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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. Risker 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 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 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 *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.

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 parter signerat **2024-05-31**.

Hallander, Björn Erik Eketrä

erik.hallander@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"

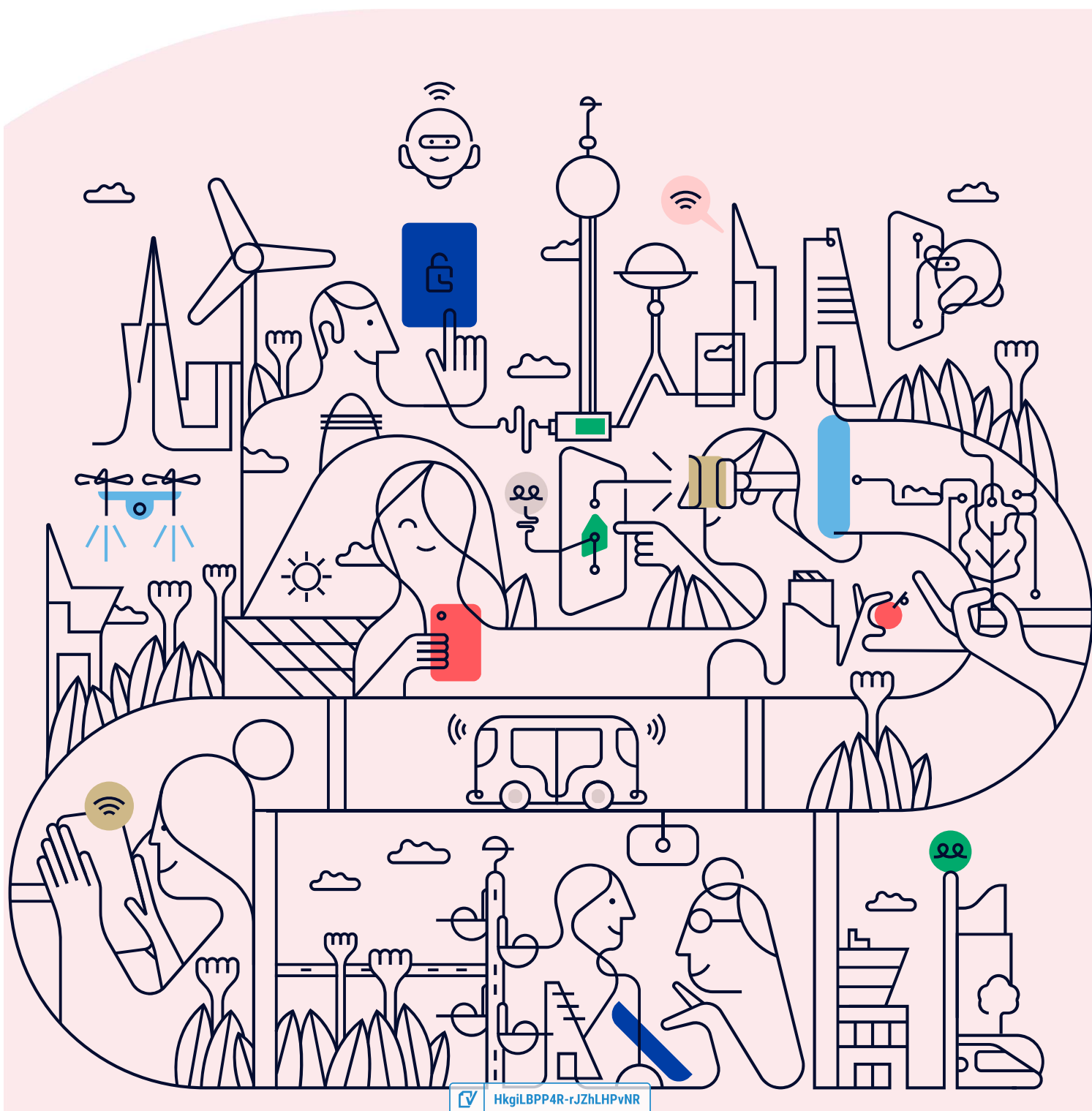
Signerat: 2024-05-31

Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling 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.



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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

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 lånen, 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 innehar 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 innehas 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 protokollförda 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 värmdö 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 besparingar 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 bostadsrättsyta 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 genererar 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 procentenhet.

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, yttre 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
Eget kapital	207 600 455	0	-3 399 979	204 200 476

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 350 702
Årets resultat	-3 399 979
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 249 420
Totalt	-19 0010 101

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 082 926	3 820 730
Övriga rörelseintäkter	3	488 695	14 719
Summa rörelseintäkter		4 571 621	3 835 449
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-6 496 505	-6 345 602
RÖRELSERESULTAT		-1 924 884	-2 510 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 594	4 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 494 689	-661 367
Summa finansiella poster		-1 475 095	-656 543
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 399 979	-3 166 695
ÅRETS RESULTAT		-3 399 979	-3 166 695

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	260 849 507	264 682 691
Summa materiella anläggningstillgångar		260 849 507	264 682 691
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	6 069 239	6 069 239
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 069 239	6 069 239
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		266 918 746	270 751 930
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		3 134 351	4 318 245
Kassa och bank			
Kassa och bank		290 138	43 665
Summa kassa och bank		290 138	43 665
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 424 490	4 361 909
SUMMA TILLGÅNGAR		270 343 235	275 113 839

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		221 775 000	221 775 000
Fond för yttre underhåll		1 425 577	1 182 950
Summa bundet eget kapital		223 200 577	222 957 950
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-15 600 122	-12 190 800
Årets resultat		-3 399 979	-3 166 695
Summa ansamlad förlust		-19 000 101	-15 357 495
SUMMA EGET KAPITAL		204 200 476	207 600 455
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 866 382	16 370 708
Summa långfristiga skulder		32 866 382	16 370 708
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		33 276 377	51 142 675
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		270 343 235	275 113 839

Kassaflödesanalys

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

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 yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 768 891	3 502 081
Hysesintäkter 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
Överlåtelseavgift	18 233	0
Andrahandsuthyrning	29 641	33 482
Öres- och kronutjämning	-1	169
Summa	4 082 926	3 820 730

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Extra statligt stöd	57 429	0
Övriga intäkter	431 266	14 719
Summa	488 695	14 719

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
Summa	601 094	406 316

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
Summa	212 545	266 296

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
Summa	145 392	6 794

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

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

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

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

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
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
Överlåtelsekostnad	18 370	0
Pantsättningskostnad	12 602	0
Korttidsinventarier	0	7 479
Administration	17 885	64 333
Konsultkostnader	0	111 289
Summa	409 484	586 630

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

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

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
Summa	1 494 689	661 367

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

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

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats	6 000 000	6 000 000
Andra värdepapper	69 239	69 239
Summa	6 069 239	6 069 239

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
Summa	3 087 791	4 216 671

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	46 560	81 945
Summa	46 560	81 945

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
Summa			65 556 639	65 556 639
Varav kortfristig del			32 690 257	49 565 248

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 lånen 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

	2023-12-31	2022-12-31
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
Summa	413 235	439 003

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 860 000	67 860 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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.pdf

21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIRAG BUDANE KARSAI karsaivirag@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 THOMSSON 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