

Årsredovisning
för
Brf Glasera Porslinsfabriken

769629-8541

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Glasera Porslinsfabriken, med säte i Värmdö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades 2025-06-09 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Gustavsberg 1:482 i Värmdö kommun 2017. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Fastigheten omfattar två flerbostadshus i 4–5 våningar med totalt 84 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boytan uppgår till 4800 m² och lokalytan till 65 m² vilket ger en totalyta för fastigheten på 4865 m².

Utöver detta har föreningen en andel på 7,88 % i Porslinsgaragets Samfällighetsförening vilket motsvarar 1253 m² av garaget,. Tillsammans med denna andel uppgår den totala ytan till 6118 m².

Föreningen disponerar 54 parkeringsplatser belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök
36 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholm Stads Brandförsäkringsko.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggningar

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. Anläggningsförrättningen är avslutad och förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Bostadsrättsföreningens bostadslägenheter i fastigheten Gustavsberg 1:482 är befriade från kommunal

fastighetsavgift i 15 år från värdeåret 2017. Från och med det 16:e året tillkommer full fastighetsavgift.

För lokaler gäller statlig fastighetsskatt från år ett, vilken för närvarande uppgår till 1 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt betalas även för föreningens andel på 7,88 % (1253 m²) i fastigheten Värmdö Gustavsberg GA:96 Garage.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 137 081 000 kr, varav byggnadsvärdet är 114 141 000 kr och markvärdet 22 940 000 kr. Värdeår 2017.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Fastum
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 och Miljö AB
Snöskottning av yttertak	Snö och Isfritt
Matthyra och tvätt	MBC Städservice
Dörrar och lås	Värmdö Lås Larmteknik
Luftfilter	Folkfilter

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 2017-01-27.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 852 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Föreningen avsätter medel till den yttre fonden i enlighet med stadgarna. Tack vare en uppdaterad underhållsplan säkerställs ett långsiktigt och välplanerat underhåll av fastigheten. Varje år sätts minst 249 420 kr av till underhållsfonden för att trygga framtida behov och bevara fastighetens värde.

Underhållsplan

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 19 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Virag Budane Karsai
	Pontus Thomsson
	Louise Ahlström
	Dag Boborg

Suppleant Annakarin Eriksson
 Erika Bohlin Engström
 Tomas Holmqvist

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sverker Carlsson Revisor
Rävisor AB

Valberedning

Erik Rosin
Mikaela Schain

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Avgiften höjdes med 5 % i januari för att bland annat säkerställa en god kassabuffert. Det förutsätter fortsatta besparingar samt att vi ser över våra avtal och förhandlar fram bättre ränta för två av våra fyra lån.
- Vi har bytt leverantör för både städning och entrémattor.
- Sopsorteringen har påbörjats, sortering av glas återstår som ett sista steg.
- Under våren genomfördes städdagen med efterföljande grillning, och under vintern hölls vårt traditionella adventsmingel.
- Medlemmar med intresse för trädgårdsskötsel har samlats vid flera tillfällen, grillat och tagit hand om föreningens gröna ytor.
- Vissa punkter i stadgarna har förtydligats, och vi har även beslutat att styrelsemedlemmar ska kunna väljas på två år för att skapa bättre kontinuitet i styrelsearbetet.
- Våra trivseregler har kompletterats med ytterligare riktlinjer.
- Som en del i arbetet med att förbättra värmesystemet har vi installerat ett filter som renar vattnet och ger ett bättre flöde.
- Samarbetet med WIAB avslutades vid årsskiftet, och från och med 2026 är Fastum vår nya tekniska förvaltare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 115 (117) medlemmar. Under året har 6 (13) medlemmar tillträtt samt 8 (13) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (10) antal överlåtelse. Fyra medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 738	4 309	4 083	3 821
Soliditet (%)	75	75	76	75
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	945	852	803	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 699	10 700	10 715	13 737
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 636	13 638	13 658	13 737
Sparande per kvm (kr/kvm)	2	-202	95	138
Räntekänslighet (%)	14	16	17	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	203	163	124	161
Årsavgifternas andel i % av totala	91	93	86	0

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
rörelseintäkter				

Föreningens fastighet har en totalyta på 4865 m², varav 4800 m² bostäder, 65 m² lokalyta och 1253 m² garageandel i Värmdö Gustavsberg GA:96 Garage, vilket totalt motsvarar 6118 m².

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/m² upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/m² (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/m² upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/m² (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang med individuell mätning och debitering (IMD), vilket innebär att även hushållsel ingår i den redovisade energikostnaden per kvadratmeter, men elkostnaden debiteras separat och ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning om förlust

Föreningen redovisar för räkenskapsåret 2025 ett negativt resultat om -4 057 828 kronor. Den huvudsakliga orsaken till underskottet är föreningens avskrivningar på byggnaden om cirka 3,85 miljoner kronor, vilket är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Därtill belastas resultatet av räntekostnader för föreningens fastighetslån. Föreningens löpande intäkter bedöms dock täcka driftkostnader, räntor och planerat underhåll.

Styrelsen följer föreningens ekonomi löpande och bedömer att föreningens likviditet är tillfredsställande.

Underskottet är främst redovisningstekniskt till följd av avskrivningar och innebär inte att föreningen har motsvarande negativt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	221 775 000	1 321 549	-18 896 073	-5 176 407	199 024 069
Disposition av föregående års resultat:		156 001	-5 332 408	5 176 407	0
Årets resultat				-4 057 828	-4 057 828
Belopp vid årets utgång	221 775 000	1 477 550	-24 228 481	-4 057 828	194 966 241

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 228 481
årets förlust	-4 057 828
	-28 286 309

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	249 420
ianspråktas från fond för yttre underhåll	-225 788
i ny räkning överföres	-28 309 941
	-28 286 309

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 738 264	4 308 739
Övriga rörelseintäkter	3	234 372	84 271
		4 972 637	4 393 010
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 454 894	-2 180 248
Övriga externa kostnader	5	-169 111	-239 980
Personalkostnader	6	-203 187	-427 704
Avskrivningar		-3 845 217	-3 845 349
		-6 672 410	-6 693 280
Rörelseresultat		-1 699 773	-2 300 270
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		63 936	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		831	9 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 422 823	-2 885 377
		-2 358 055	-2 876 137
Resultat efter finansiella poster		-4 057 828	-5 176 407
Årets resultat		-4 057 828	-5 176 407

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	253 399 941	257 245 158
Summa materiella anläggningstillgångar		253 399 941	257 245 158
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	6 000 000	6 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000 000	6 000 000
Summa anläggningstillgångar		259 399 941	263 245 158
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9 551
Övriga fordringar	9	1 915 524	2 403 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	143 136	118 082
Summa kortfristiga fordringar		2 058 660	2 530 637
Kassa och bank		75 451	76 359
Summa omsättningstillgångar		2 134 111	2 606 996
SUMMA TILLGÅNGAR		261 534 052	265 852 154

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		221 775 000	221 775 000
Fond för yttre underhåll		1 477 550	1 321 549
Summa bundet eget kapital		223 252 550	223 096 549
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 228 481	-18 896 073
Årets resultat		-4 057 828	-5 176 407
Summa fritt eget kapital		-28 286 309	-24 072 480
Summa eget kapital		194 966 241	199 024 069
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	15 927 584	32 866 382
Summa långfristiga skulder		15 927 584	32 866 382
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	49 526 727	32 809 929
Leverantörsskulder		245 714	227 717
Aktuella skatteskulder		26 713	45 532
Övriga skulder		12 738	7 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	828 335	871 037
Summa kortfristiga skulder		50 640 227	33 961 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 534 052	265 852 154

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-4 057 828	-5 176 406
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 845 217	3 845 349
Förändring skatteskuld/fordran	-18 819	-12 686

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-231 430 -1 343 743

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	6 819	-103 698
Förändring av kortfristiga skulder	-19 455	578 339

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-244 066 -869 102

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-241 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	69 239

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -171 761

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut	-222 000	119 672
---	----------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-222 000 119 672

Årets kassaflöde

-466 066 -921 191

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 377 085	3 298 276
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 911 019 2 377 085

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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
Balkonger	75 år
Fönster/dörrar, port	60 år
Yttertak	20 år
Utemiljö allmänt	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 204 600	3 947 908
Hysesintäkter lokaler, moms	167 037	164 447
Deb. fastighetsskatt, moms	11 844	11 844
Bredband	98 784	87 696
El, moms	234 975	54 387
Uppvärmning, moms	3 384	3 384
Andrahandsavgift	17 640	39 072
	4 738 264	4 308 738

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	234 372	84 271
	234 372	84 271

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	52 376	52 376
Snöröjning/sandning	98 610	146 224
Städning	105 409	104 596
Hyra av entrémattor	29 300	34 200
Hiss serviceavtal	94 648	102 310
Hiss besiktning	11 388	11 025
Reparationer	230 292	314 135
Planerat underhåll	225 788	93 419
El	412 852	290 623
Värme	246 782	219 793
Vatten- och avlopp	579 333	489 097
Avfallshantering	183 431	181 698
Ersättn till hyresgäst/medlem	0	738
Fastighetsförsäkring	48 548	46 560
Kabel-tv & bredband	98 940	73 286
Fastighetsskatt	23 459	10 080
Förbrukningsmaterial	10 440	10 087
Övriga driftkostnader	3 299	0
	2 454 895	2 180 247

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysning	0	5 342
Hemsida	594	274
Förlust hyres/avgifts/kundfordringar	0	20
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	45 250
Föreningsstämma/medlemsmöten	18 744	21 679
Styrelseomkostnader	2 105	179
Förvaltningskostnader	92 628	146 992
Administration	16 461	20 244
Föreningsavgift	7 330	0
	169 112	239 980

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	147 000	227 469
Arvode valberedning	10 000	20 000
Övriga arvoden	0	55 000
Löner till kollektivanställda	0	30 000
Sociala avgifter på arvoden	46 187	95 235
	203 187	427 704

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	284 091 000	283 850 000
Inköp	0	241 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 091 000	284 091 000
Ingående avskrivningar	-26 845 842	-23 000 493
Årets avskrivningar	-3 845 217	-3 845 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 691 059	-26 845 842
Utgående redovisat värde	253 399 941	257 245 158
I utgående restvärde ingår mark med	59 608 500	59 608 500
Taxeringsvärden byggnader	114 141 000	113 128 671
Taxeringsvärden mark	22 940 000	26 148 000
	137 081 000	139 276 671

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Insats	6 000 000	6 000 000
	6 000 000	6 000 000

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	79 956	42 028
Momsfordran	0	60 250
Avräkningsfordran förvaltare	1 835 568	2 300 726
	1 915 524	2 403 004

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Brandkontoret	50 072	48 548
Schindler Hiss AB	38 944	37 469
Tele2	25 082	24 735
Bostadsrätterna	6 600	7 330
Fastum	22 438	0
	143 136	118 082

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	4,37	2026-09-15	15 965 000	15 965 000
SBAB	4,29	2026-12-11	16 901 382	16 901 382
Danske Bank	2,39	2026-03-31	16 498 457	16 679 985
Handelsbanken stadshypotek	2,550	2027-09-30	16 089 472	16 129 944
			65 454 311	65 676 311
Kortfristig del av långfristig skuld			-49 526 727	-32 809 929

Om föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, redovisas de i bokslutet som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 161 888 kr

Lån som förfaller inom ett år: 49 364 839 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostnad el	71 975	162 081
Uppl kostnad värme	27 455	24 666
Uppl fastighetsskötsel	13 094	0
Uppl städning	7 063	0
Uppl snöröjning/sandning	5 570	11 950
Uppl reparationer	24 682	99 919
Uppl porttelefon	1 642	0
Uppl ekonomisk förvaltning	494	0
Uppl kostnad revisor	33 000	33 000
Uppl kostnad ränta	2 253	2 039
Uppl kostnad arvoden	197 002	208 250
Beräknade uppl sociala avgifter	61 937	65 431
Förutbet hyror/avgifter	382 167	263 701
	828 334	871 037

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 860 000	67 860 000
	67 860 000	67 860 000

Underskrifter

Årsredovisningen har beslutats 15 april 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Värmdö, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Virag Budane Karsai
Ordförande

Pontus Thomsson

Louise Ahlström

Dag Boborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sverker Carlsson
Revisor
Rävisor AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Glasera_Porslinsfabriken.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-30 09:38:52

Dokumentet är undertecknat av:

 Dag Stefan Boborg (19490809XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-17 20:26:22
 Louise Ahlström (19721211XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-18 00:18:36
 PONTUS THOMSSON (19960627XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-20 13:40:40
 VIRAG BUDANE KARSAI (19820405XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-19 08:08:17
 SVERKER CARLSSON (19730516XXXX) Revisor	2026-04-30 09:38:52



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Glasera_Porslinsfabriken.pdf (158158 byte)

39644F90872F9487FCB90A76B49F64046CF1D632BFC650EC95E5874EBA3E9CC7BD9E034E3512176B3DFD
66CC54BD4978CB115A3457B1766F7632CEF719092953

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken,
769629-8541

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den dag som framgår av signatur

Rävisor AB

Sverker Carlsson

Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-30 14:18:12

Dokumentet är undertecknat av:

 SVERKER CARLSSON (19730516XXXX) Revisor

2026-04-30 14:18:12



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (75858 byte)

B050B0FA639230C02971C483B1BD1A2693D3F382CD3E14F15B6510701335F5B0841E7017EE59278363FF
7C92CBDCD032B9CA9329F0C464A0F445B476F6F8AA90

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support