

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Glasera Porslinsfabriken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-01-27 och nuvarande stadgar registrerades 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

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Ingrid Louise Andersson      | Ledamot |
| Gunnel Elisabeth Billberg    | Ledamot |
| Helén Damberg                | Ledamot |
| Anna Karin Elisabet Eriksson | Ledamot |
| Maja Inez Paulina Forsman    | Ledamot |

Anna Gabriella Åhmansson                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Clas Niklasson  
Örjan Marlsson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Grant Thornton  
Grant Thornton

#### Valberedning

Siv Sadigh Aronsson  
Carina Svedenberg

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Gustavsberg 1:482    | 2017    | Värmdö |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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.

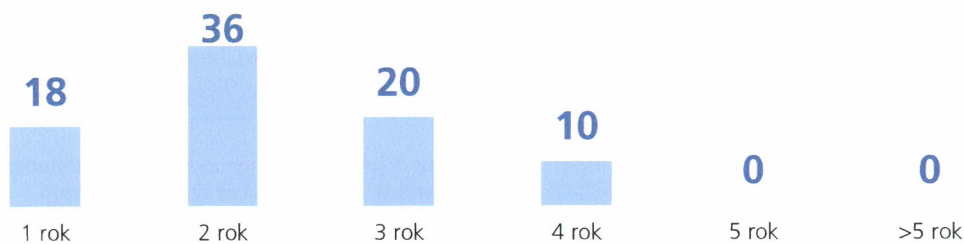
Värdeåret är 2017.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 865 m<sup>2</sup>, varav 4 800 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 65 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid     |
|------------------------|-------------------|------------|
| Naprapat               | 65 m <sup>2</sup> | 2021-06-30 |

## Teknisk status

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                        | Leverantör                             |
|------------------------------|--|
| SBC                          | Ekonomisk Förvaltning                  |
| SBC                          | Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel |
| Cleant Stockholm AB          | Städning                               |
| PB Mark & Miljö AB           | Snöröjning, halkbekämpning             |
| Vattenfall                   | Fjärrvärme                             |
| Vattenfall                   | El                                     |
| Värmdö Kommun                | Sophantering                           |
| Schindler                    | Hissar                                 |
| ComHem                       | Bredband, Tv och telefoni              |
| MBC Städservice              | Matthyra och tvätt                     |
| DinBox                       | Portlåssystem                          |
| Brandskyddspartner Stockholm | Brandskydd                             |

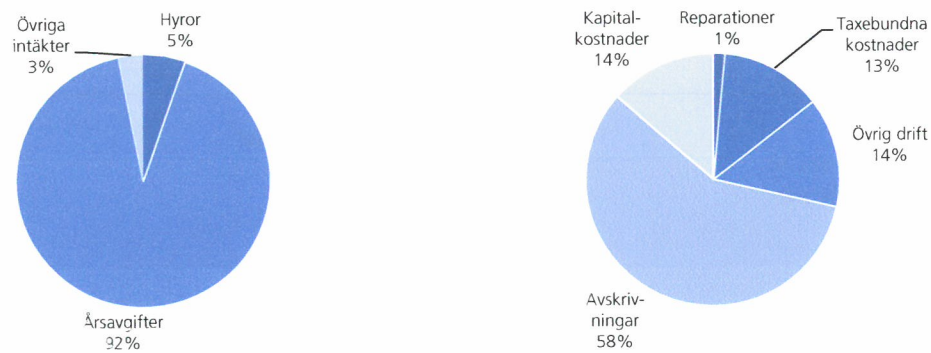
### Föreningens ekonomi

Styrelsen har lagt om två av föreningens fyra lån till fördelaktiga villkor.

|  | 2019             | 2018              |
|--|------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 |                  |                   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 843 155</b> | <b>9 712 579</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelseintäkter                          | 3 837 173        | 3 677 132         |
| Finansiella intäkter                     | 225              | 1 168             |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 345 603          | 0                 |
|  | <b>4 183 001</b> | <b>3 678 300</b>  |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 921 968        | 1 710 422         |
| Finansiella kostnader                    | 895 377          | 908 500           |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 498 249           |
| Minskning av långfristiga skulder        | 123 712          | 123 712           |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 1 183 341        | 7 306 840         |
|  | <b>4 124 398</b> | <b>10 547 724</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>2 901 758</b> | <b>2 843 155</b>  |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>58 603</b>    | <b>-6 869 424</b> |

\*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 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av ett elfel i början av januari brann pumparna vilket resulterade i ett avbrott i värmeförseln i samtliga lägenheter som i sig ledde till vattenskada i ett antal lägenheter. Som en säkerhetsåtgärd gick byggherren Ikanos in i samtliga lägenheter för att kontrollera och vid behov göra justeringar. Skadorna som uppstått och efterarbetet har täckts genom Ikanos försäkringsbolag. Styrelsen skrev ett avtal med inglasningsföretaget Lumon och fick klart med bygglov. Föreningens medlemmar fick därefter möjlighet att beställa inglasning av sina balkonger till en specialrabatt. Föreningens medlemmar kan fortsatt beställa inglasning direkt via Lumon.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 84 st  
Överlåtelser under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 116  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 12  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018   | 2017   |
|--|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 732    | 732    | 180    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 2 169  | 1 062  | 481    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 14 086 | 14 112 | 14 138 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 33     | 43     | 3      |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 57     | 49     | 15     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 71     | 55     | 20     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 184    | 187    | 45     |
| Soliditet (%)                            | 76     | 76     | 74     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -2 813 | -2 774 | 368    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 3 817  | 3 671  | 998    |

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 4 800 m<sup>2</sup> bostäder och 65 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| inbetalda insatser             | 221 775 000                | 0                        | 0  | 221 775 000                |
| Fond för yttre underhåll       | 434 680                    | 146 680                  | 0  | 288 000                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>222 209 680</b>         | <b>146 680</b>           | <b>0</b>   | <b>222 063 000</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -2 783 110                 | -146 680                 | -2 774 085   | 137 655                    |
| Årets resultat                 | -2 813 410                 | -2 813 410               | 2 774 085  | -2 774 085                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-5 596 519</b>          | <b>-2 960 090</b>        | <b>0</b>   | <b>-2 636 430</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>216 613 161</b>         | <b>-2 813 410</b>        | <b>0</b>   | <b>219 426 570</b>         |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -2 813 410        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 636 430        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -146 680          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-5 596 520</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-5 596 520</b> |
|----------------------------------|-------------------|

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2019              | 2018              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 3 817 368         | 3 670 943         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 19 805            | 6 189             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>3 837 173</b>  | <b>3 677 132</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -1 264 311        | -1 227 720        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -471 206          | -426 913          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -186 451          | -55 789           |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -3 833 462        | -3 833 462        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-5 755 430</b> | <b>-5 543 884</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>-1 918 257</b> | <b>-1 866 752</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 225               | 1 168             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -895 377          | -908 500          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-895 152</b>   | <b>-907 332</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-2 813 410</b> | <b>-2 774 085</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-2 813 410</b> | <b>-2 774 085</b> |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              | <b>2019-12-31</b>    | <b>2018-12-31</b>  |
|--|----------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                      |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |                      |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 8<br>276 183 076 | 280 016 538        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  | <b>276 183 076</b>   | <b>280 016 538</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |                      |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 9<br>6 000 000   | 6 000 000          |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10<br>69 239     | 69 239             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> | <b>6 069 239</b>     | <b>6 069 239</b>   |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>282 252 315</b>   | <b>286 085 777</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |                      |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |                      |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                   | 78                   | 10 820             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 11<br>2 980 841  | 1 668 689          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12<br>72 235     | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           | <b>3 053 154</b>     | <b>1 679 509</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |                      |                    |
| Kassa och bank                                 | 1 250                | 1 661 895          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    | <b>1 250</b>         | <b>1 661 895</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             | <b>3 054 404</b>     | <b>3 341 404</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        | <b>285 306 719</b>   | <b>289 427 181</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                |           | 221 775 000        | 221 775 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13    | 434 680            | 288 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>222 209 680</b> | <b>222 063 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                            |           | -2 783 110         | 137 655            |
| Årets resultat                                 |           | -2 813 410         | -2 774 085         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-5 596 519</b>  | <b>-2 636 430</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>216 613 161</b> | <b>219 426 570</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14,15 | 50 393 100         | 67 612 576         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>50 393 100</b>  | <b>67 612 576</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                    |                    |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14,15 | 17 219 476         | 123 712            |
| Leverantörsskulder                             |           | 105 181            | 50 866             |
| Skatteskulder                                  |           | 43 770             | 8 320              |
| Övriga skulder                                 |           | 359 872            | 1 688 813          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 16    | 572 159            | 516 324            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>18 300 458</b>  | <b>2 388 035</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>285 306 719</b> | <b>289 427 181</b> |



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar        | 2019   | 2018   |
|----------------------|--------|--------|
| 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      | 2019             | 2018             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 3 512 442        | 3 512 367        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 140 981          | 69 015           |
| Hyror garage               | 66 881           | 0                |
| Bredbandsintäkter          | 87 696           | 87 696           |
| Värmeintäkter              | 3 380            | 1 690            |
| Avgift andrahandsuthyrning | 5 813            | 0                |
| Öresutjämning              | 175              | 174              |
|                            | <b>3 817 368</b> | <b>3 670 943</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>          | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | Fakturerade kostnader                  | 10 556           | 0                |
|              | Återbäring försäkringsbolag            | 8 649            | 1 046            |
|              | Övriga intäkter                        | 600              | 5 143            |
|              |  | <b>19 805</b>    | <b>6 189</b>     |
| <br>         |  |                  |                  |
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 9 206            | 17 654           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 0                | 1 863            |
|              | Snöröjning/sandning                    | 76 846           | 135 685          |
|              | Städning entreprenad                   | -39 322          | 0                |
|              | Städning enligt beställning            | 0                | 2 200            |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 39 489           | 42 946           |
|              | Hissbesiktning                         | 7 861            | 7 507            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 611              | 0                |
|              | Sophantering                           | 2 830            | 0                |
|              | Gård                                   | 13 664           | 5 437            |
|              | Serviceavtal                           | 5 664            | 0                |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 1 909            | 412              |
|              | Brandskydd                             | 32 754           | 0                |
|              |  | <b>151 513</b>   | <b>213 704</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Brf Lägenheter                         | 2 565            | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 1 181            |
|              | Lås                                    | 10 895           | 60               |
|              | VVS                                    | 13 627           | 2 937            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 911              | 1 806            |
|              | Ventilation                            | 2 558            | 0                |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 2 500            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 2 493            |
|              | Hiss                                   | 45 002           | 37 124           |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 8 694            | 2 063            |
|              | Vattenskada                            | 10 763           | 0                |
|              |  | <b>95 015</b>    | <b>50 164</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 160 763          | 207 217          |
|              | Värme                                  | 275 534          | 239 660          |
|              | Vatten                                 | 345 709          | 265 556          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 81 249           | 108 092          |
|              |  | <b>863 255</b>   | <b>820 525</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 52 139           | 46 059           |
|              | Kabel-TV                               | 66 939           | 88 948           |
|              |  | <b>119 078</b>   | <b>135 007</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>35 450</b>    | <b>8 320</b>     |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 264 311</b> | <b>1 227 720</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 3 664          | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation     | 5 026          | 0              |
|              | Juridiska åtgärder              | 11 172         | 0              |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 3 400          | 0              |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 20 251         | 7 500          |
|              | Föreningskostnader              | 23 157         | 250            |
|              | Styrelseomkostnader             | 732            | 0              |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 779            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 360 468        | 402 788        |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 0              | 1 500          |
|              | Administration                  | 7 665          | 9 515          |
|              | Konsultarvode                   | 34 892         | 5 360          |
|              |                                 | <b>471 206</b> | <b>426 913</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>    | <b>2018</b>   |
|--------------|--|----------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 149 500        | 44 800        |
|              | Sociala kostnader                        | 36 951         | 10 989        |
|              |  | <b>186 451</b> | <b>55 789</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>           | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|--------------------------------|------------------|------------------|
|              | Stomme och grund K3            | 896 966          | 896 966          |
|              | Yttertak K3                    | 224 241          | 224 242          |
|              | 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          | 224 242          |
|              | 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          |
|              |                                | <b>3 833 462</b> | <b>3 833 462</b> |

| <b>Not 8</b>  | BYGGNADER OCH MARK                            | <b>2019-12-31</b>                       | <b>2018-12-31</b>                        |   |
|---------------|---|---|--|---|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |   |  |   |
|               | Vid årets början                              | 283 850 000                             | 283 850 000                              |   |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>283 850 000</b>                      | <b>283 850 000</b>                       |   |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |   |  |   |
|               | Vid årets början                              | -3 833 462                              | 0  |   |
|               | Årets avskrivningar enligt plan               | -3 833 462                              | -3 833 462                               |   |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-7 666 924</b>                       | <b>-3 833 462</b>                        |   |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>276 183 076</b>                      | <b>280 016 538</b>                       |   |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 59 608 500                              | 59 608 500                               |   |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                         |   |  |   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                        | 79 850 000                              | 59 731 000                               |   |
|               | Taxeringsvärde mark                           | 23 295 000                              | 15 901 000                               |   |
|               |   | <b>103 145 000</b>                      | <b>75 632 000</b>                        |   |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |   |  |   |
|               | Bostäder                                      | 99 600 000                              | 67 312 000                               |   |
|               | Lokaler                                       | 3 545 000                               | 8 320 000                                |   |
|               |   | <b>103 145 000</b>                      | <b>75 632 000</b>                        |   |
| <b>Not 9</b>  | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV     | <b>2019-12-31</b>                       | <b>2018-12-31</b>                        |   |
|               | Insats  | 6 000 000                               | 6 000 000                                |   |
|               |   | <b>6 000 000</b>                        | <b>6 000 000</b>                         |   |
| <b>Not 10</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV     | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2019-12-31</b> | <b>Verkligt<br/>värde<br/>2019-12-31</b> | <b>Bokfört<br/>värde<br/>2018-12-31</b> |
|               | Aktier Porslinsfabrikstaden<br>Kv2 AB         | 69 239                                  | 69 239                                   | 69 239                                  |
|               |   | <b>69 239</b>                           | <b>69 239</b>                            | <b>69 239</b>                           |
| <b>Not 11</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                             | <b>2019-12-31</b>                       | <b>2018-12-31</b>                        |   |
|               | Skattekonto                                   | 77 218                                  | 0  |   |
|               | Momsavräkning                                 | 0                                       | 487 429                                  |   |
|               | Klientmedel hos SBC                           | 2 900 508                               | 1 181 260                                |   |
|               | Fordringar kreditfakturor                     | 3 115                                   | 0  |   |
|               |   | <b>2 980 841</b>                        | <b>1 668 689</b>                         |   |

| <b>Not 12</b> | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Försäkring                                      | 49 764            | 0                 |
|               | Kabel-TV  | 22 471            | 0                 |
|               |   | <b>72 235</b>     | <b>0</b>          |

| <b>Not 13</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 288 000           | 57 205            |
|               | Reservering enligt stadgar          | 146 680           | 230 795           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>434 680</b>    | <b>288 000</b>    |

| <b>Not 14</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    | <b>Räntesats</b><br><b>2019-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2019-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2018-12-31</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|---------------|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
|               | Handelsbanken                                  | 1,000 %                               | 0                                  | 16 965 000                         | Avslutat                         |
|               | Handelsbanken                                  | 1,000 %                               | 0                                  | 16 965 000                         | Avslutat                         |
|               | Handelsbanken                                  | 1,250 %                               | 16 965 000                         | 16 965 000                         | 2020-09-30                       |
|               | Handelsbanken                                  | 1,810 %                               | 16 717 576                         | 16 841 288                         | 2022-09-30                       |
|               | SEB  | 0,830 %                               | 16 965 000                         | 0                                  | 2022-12-28                       |
|               | SEB  | 0,600 %                               | 16 965 000                         | 0                                  | 2020-03-18                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                       | <b>67 612 576</b>                  | <b>67 736 288</b>                  |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                       | -17 219 476                        | -123 712                           |                                  |
|               |  |                                       | <b>50 393 100</b>                  | <b>67 612 576</b>                  |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 66 350 296 kr. (254 476 x 5 år)

| <b>Not 15</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 67 860 000        | 67 860 000        |

| <b>Not 16</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | El  | 23 722            | 31 150            |
|               | Värme   | 23 116            | 33 247            |
|               | Vatten  | 88 205            | 0                 |
|               | Sophämtning                                     | 35 103            | 0                 |
|               | Extern revisor                                  | 17 800            | 15 000            |
|               | Ränta   | 85 775            | 151 181           |
|               | Avgifter och hyror                              | 298 438           | 285 746           |
|               |   | <b>572 159</b>    | <b>516 324</b>    |

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En underhållsplan tas fram under 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GUSTAVSBERG den 29/4 2020



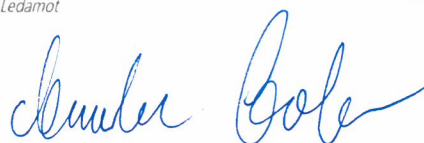
Ingrid Louise Andersson  
*Ledamot*



Gunnel Elisabeth Billberg  
*Ledamot*



Helén Damberg  
*Ledamot*



Anna Karin Elisabet Eriksson  
*Ledamot*



Maja Inez Paulina Forsman  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2020



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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana 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 2019 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 revisions sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 8 maj 2020

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

