

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
BRF Glasera Porslinsfabriken

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader. Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Glasera, med säte i Värmdö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 2019-02-01 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 138 184 000 kr, varav byggnadsvärdet är 112 036 000 kr och markvärdet 26 148 000 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 17 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Virag Budane Pontus Thomsson AnnaKarin Eriksson Tommi Lahti
Suppleant	Louise Ahlström Erika Bohlin Enqström

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Hallander Auktoriserad revisor WeAudit Sweden AB

Valberedning

Mikaela Schain
Oskar Levander

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- I 2024 började samarbetet med nya ekonomisk förvaltare från Fastum och fastighetsskötsel med WIAB.
- Föreningen höjde avgiften med 5% från januari, och planerar att fortsätter jobba med ekonomin samma sätt, att få ner kostnader med aktiv styrelsearbete och ha en hållbar ekonomi med långsiktiga planer.
- Som en del i en större hållbarhetsprojekt infördes gemensamt elavtal med IMD för föreningen och dess medlemmar under juni, leverantör Infometric.
- Vi hade två städdagar, en under våren och en under hösten.
- Årligt adventsmingel i december.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 117 (117) medlemmar. Under året har 13 (15) medlemmar tillträtt samt 13 (12) medlemmar utträtt ur föreningen vid 10 (10) antal överlåtelse. Fyra medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 309	4 083	3 821	3 805
Resultat efter finansiella poster	-5 176	-3 400	-3 167	-2 911
Soliditet (%)	75	76	75	76
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	852	803	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 700	10 715	13 737	-13 742
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 638	13 658	13 737	-13 559
Sparande per kvm (kr/kvm)	-202	95	138	190
Räntekänslighet (%)	16	17	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	163	124	161	186
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	84	0	0

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.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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.

Upplysning om förlust

Under verksamhetsåret 2024 redovisar föreningen ett underskott om 5 176 407 kr. Det negativa resultatet beror främst på höga räntekostnader för föreningens fastighetslån samt avskrivningar på byggnaden. Trots årets förlust är föreningens likviditet fortsatt stabil. Styrelsen arbetar aktivt med att säkerställa en långsiktig och hållbar ekonomi genom löpande uppföljning av kostnader och intäkter. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen årsavgifterna och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov för att trygga fastighetens framtida värde och driftsäkerhet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	221 775 000	1 425 577	-15 600 122	-3 399 979	204 200 476
Disposition av föregående års resultat:		-104 028	-3 295 951	3 399 979	0
Årets resultat				-5 176 407	-5 176 407
Belopp vid årets utgång	221 775 000	1 321 549	-18 896 073	-5 176 407	199 024 069

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-18 896 073
årets förlust	-5 176 407
	-24 072 480

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	249 420
ianspråk tas från fond för yttre underhåll	-93 419
i ny räkning överföres	-24 228 481
	-24 072 480

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	4 308 739	4 082 747
Övriga rörelseintäkter	3	84 271	488 874
		4 393 010	4 571 621
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 180 248	-2 083 829
Övriga externa kostnader	5	-239 980	-409 484
Personalkostnader	6	-427 704	-170 007
Avskrivningar		-3 845 349	-3 833 184
		-6 693 280	-6 496 504
Rörelseresultat		-2 300 270	-1 924 884
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 239	19 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 885 377	-1 494 689
		-2 876 137	-1 475 095
Resultat efter finansiella poster		-5 176 407	-3 399 979
Årets resultat		-5 176 407	-3 399 979

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	7	257 245 158	260 849 507
Summa materiella anläggningstillgångar		257 245 158	260 849 507
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	6 000 000	6 069 239
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000 000	6 069 239
Summa anläggningstillgångar		263 245 158	266 918 746
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 551	0
Övriga fordringar	9	2 403 004	2 265 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	118 082	46 560
Summa kortfristiga fordringar		2 530 637	2 311 847
<i>Kassa och bank</i>		76 359	1 112 642
Summa omsättningstillgångar		2 606 996	3 424 489
SUMMA TILLGÅNGAR		265 852 154	270 343 235

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		221 775 000	221 775 000
Fond för yttre underhåll		1 321 549	1 425 577
Summa bundet eget kapital		223 096 549	223 200 577
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 896 073	-15 600 122
Årets resultat		-5 176 407	-3 399 979
Summa fritt eget kapital		-24 072 480	-19 000 101
Summa eget kapital		199 024 069	204 200 476
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 866 382	32 866 382
Summa långfristiga skulder		32 866 382	32 866 382
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	32 809 929	32 690 257
Leverantörsskulder		227 717	104 503
Aktuella skatteskulder		45 532	58 218
Övriga skulder		7 488	10 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	871 037	413 234
Summa kortfristiga skulder		33 961 703	33 276 377
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 852 154	270 343 235

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-5 176 406	-3 399 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 845 349	3 833 184
Förändring skatteskuld/fordran		-12 686	22 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 343 743	455 972
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-103 698	246 258
Förändring av kortfristiga skulder		578 339	-1 014 074
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-869 102	-311 844
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-241 000	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		69 239	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-171 761	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		119 672	-379 317
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		119 672	-379 317
Årets kassaflöde		-921 191	-691 161
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 298 276	3 989 438
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 377 085	3 298 277

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, uträngas 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 947 908	3 768 891
Hysesintäkter lokaler, moms	164 447	154 390
Deb. fastighetsskatt, moms	11 844	11 844
Bredband	87 696	87 696
El, moms	54 387	0
Uppvärmning, moms	3 384	3 384
Pant- & överlåtelseavgift	0	26 901
Andrahandsavgift	39 072	29 641
	4 308 738	4 082 747

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna statliga bidrag	0	57 429
Övriga intäkter	84 271	431 445
	84 271	488 874

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	52 376	8 907
Trädgårdsskötsel	0	7 203
Snöröjning/sandning	146 224	247 404
Städning	104 596	108 544
Hyra av entrémattor	34 200	32 549
Myndighetstillsyn	0	6 000
Brandskyddsarbete	0	64 410
Serviceavtal	102 310	43 833
Hiss besiktning	11 025	10 281
Övriga driftskostnader	0	9 187
Reparationer	314 135	212 545
Planerat underhåll	93 419	145 392
OVK-besiktning	0	43 628
El	290 623	195 146
Värme	219 793	208 234
Vatten- och avlopp	489 097	354 338
Avfallshantering	181 698	168 772
Ersättn till hyresgäst/medlem	738	0
Fastighetsförsäkring	46 560	81 945
Kabel-tv & bredband	73 286	93 597
Fastighetsskatt	10 080	22 767
Förbrukningsmaterial	10 087	19 147
	2 180 247	2 083 829

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kreditupplysning	5 342	4 599
Tele- och datakommunikation	0	821
Hemsida	274	0
Förlust hyres/avgifts/kundfordringar	20	0
Hantering överåtelse o pant	0	30 972
Revisionsarvoden extern revisor	45 250	21 190
Föreningsstämma/medlemsmöten	21 679	498
Styrelseomkostnader	179	1 249
Förvaltningskostnader	146 992	307 431
Administration	20 244	17 885
Föreningsavgift	0	24 838
	239 980	409 483

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	227 469	96 600
Arvode valberedning	20 000	0
Övriga arvoden	55 000	0
Löner till kollektivanställda	30 000	40 416
Sociala avgifter på arvoden	95 235	32 991
	427 704	170 007

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	283 850 000	283 850 000
Inköp	241 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 091 000	283 850 000
Ingående avskrivningar	-23 000 493	-19 167 309
Årets avskrivningar	-3 845 349	-3 833 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 845 842	-23 000 493
Utgående redovisat värde	257 245 158	260 849 507
I utgående restvärde ingår mark med	59 608 500	59 608 500
Taxeringsvärden byggnader	113 128 671	113 128 671
Taxeringsvärden mark	26 148 000	26 148 000
	139 276 671	139 276 671

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Insats	6 000 000	6 000 000
Andra värdepapper	0	69 239
	6 000 000	6 069 239

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	42 028	79 653
Momsfordran	60 250	0
Avräkningsfordran förvaltare	2 300 726	2 185 634
	2 403 004	2 265 287

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Brandkontoret	48 548	46 560
Schindler Hiss AB	37 469	0
Tele2	24 735	0
Bostadsrätterna	7 330	0
	118 082	46 560

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
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	4,40	2025-12-30	16 679 985	0
Handelsbanken stadshypotek	2,91	2025-09-30	16 129 944	0
Danske Bank			0	16 191 800
Danske Bank			0	16 498 457
			65 676 311	65 556 639
Kortfristig del av långfristig skuld			-32 809 929	-32 690 257

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: 0 kr

Lån som förfaller inom ett år: 32 809 929 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	13 875
Uppl kostnad el	162 081	26 993
Uppl kostnad värme	24 666	31 454
Uppl snöröjning/sandning	11 950	0
Uppl reparationer	99 919	0
Uppl kostnad revisor	33 000	23 000
Uppl kostnad ränta	2 039	43 251
Uppl kostnad arvoden	208 250	20 600
Beräknade uppl sociala avgifter	65 431	7 300
Förutbet hyror/avgifter	263 701	246 762
	871 037	413 235

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	67 860 000	67 860 000
	67 860 000	67 860 000

Underskrifter

Värmdö, den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Virag Budane
Ordförande

Anna Karin Eriksson

Pontus Thomsson

Tommi Lahti

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

Erik Hallander
Auktoriserad revisor
WeAudit Sweden AB






Verifikation av digital signering

För transaktion 5360ffee-94fb-4ff3-af72-3a9bc2ee5e62

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Årsredovisning 2024 Brf Glasera Porslinsfabriken via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-04-28 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-04-29**.

<p>Eriksson, Anna Karin Elisabet eannakarine@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "Anna Karin Elisabet Eriksson"</i></p> <p>Signerat: 2025-04-28</p>	<p>Budane Karsai, Virag karsaivirag@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "VIRAG BUDANE KARSAI"</i></p> <p>Signerat: 2025-04-28</p>
<p>Lahti, Tommi Roberto tommilahti@hotmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "TOMMI LAHTI"</i></p> <p>Signerat: 2025-04-29</p>	<p>Thomsson, Pontus Johan Victor pontusthomsson@gmail.com</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "PONTUS THOMSSON"</i></p> <p>Signerat: 2025-04-29</p>
<p>Hallander, Björn Erik Eketrä erik.hallander@weaudit.se</p> <p> <i>BankID returnerade personnamnet "ERIK HALLANDER"</i></p> <p>Signerat: 2025-04-29</p>	

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.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasera Porslinsfabriken

Org.nr 769629-8541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasera Porslinsfabriken för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasera Porslinsfabriken för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna enligt digital signering

Erik Hallander
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 79dfbf49-79ca-488d-bbeb-903cd4095f80

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse 2024 Brf Glasera Porslinsfabriken via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2025-04-29 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-04-29**.

Hallander, Björn Erik Eketrä

erik.hallander@weaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "ERIK
HALLANDER"*

Signerat: 2025-04-29

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.