



Årsredovisning 2023



Brf Forma Porslinsfabriken

Org nr 769635-8402

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

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 bostadsrättslaghet.

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 dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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 igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs 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 Bostadsrättsföreningen Forma Porslinsfabriken, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen bildades den 19 oktober 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 5 januari 2018.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 januari 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Gustavsberg 1:476 i Värmdö kommun.

Föreningen består av tre flerfamiljshus med 91 bostadsrätter. Föreningen har tillgång till 45 garageplatser i grannkvarteret som förvaltas genom Porslinsgaragets samfällighetsförening. Den totala boarean (BOA) är beräknad till ca 4 829 kvm.

Lägenhetsfördelning:

39 st	1 rum och kök
33 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
<u>8 st</u>	4 rum och kök
91 st	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd efter en slutbesiktning den 31 januari 2022. Garantitiden är fem år för entreprenaden.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. GA:96 avseende garage där andelstalet för gemensamhetsanläggningen är 865/9999. Anläggningen förvaltas genom

Porslinsgaragets samfällighetsförening. En gemensamhetsanläggning kommer att bildas med kommande Brf Smyckas fastigheter omfattande gård, dagvattenpump, brandgator och trappor.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Alova Fastighetsteknik gällande teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 18 april 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Doris Serrato Marina Stenman Håkan Rosin Lisa Jansson Lise Alkerstedt	Ordförande Avgått
Suppleanter	Dan Öfring Fredrik Rusteaus	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (12) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Sammanställande	Eva Rosin Dan Danielson
-----------------	----------------------------

Revisorer

Ordinarie	Katarina Lindholm, Finnhammars Revisionsbyrå Aktiebolag
-----------	---

Arvoden

Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen skall utgå med två prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årens avsättning sker enligt ekonomisk plan.

Underhållsplan

Föreningen har tecknat avtal om upprättande av underhållsplan med Fastum Teknik AB den 17 december 2023. Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2021) finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 23 juni 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärde är 141 000 000 kr, varav 113 000 000 kr byggnad och 28 000 000 kr mark.
Bostadslägenheterna är efter värdeåret 2021 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och lån

Under året genomfördes två avgiftshöjningar, 2,5% i mars och 10% i december, på grund av ökade driftskostnader, främst avseende el och värme. Årsavgiften uppgår därmed till 858 kr per kvadratmeter och år (Nettoomsättning 4.145.288/boyta 4.829 kvm).

Det som påverkar ekonomin är föreningens lån som ska läggas om med start 2024-04-01 och idag har en ränta på 1,97%. I budgeten är räntan räknad över hela året, men vi kommer att ha en förändring över nio månader.

Avtal och besiktning

Avtal med Kiwa för besiktning av hissar tecknades. Garantiavtal för hissar med Kone gäller 5-år och fram till 2026-10-31.

Avtal tecknades med Sickla Låsteknik för årlig översyn av föreningens dörrstängare.

Det upptäcktes av sensor på entrédörrar som är ett lagkrav saknades, vilket anmäldes till Ikano, en brist som poängteras även vid 2-års besiktning. Ombesiktning begärd.

Avtal tecknades med Alova för årlig service av värmepump.

Avtal tecknades med Dafo för årlig besiktning av föreningens 17 rökluckor.

Avtal med Prezero avslutades då kommunen tar över ansvar för hushållsavfall från januari 2024.

Genomgång av avtal med Alova som vi fortsätter anlita som teknisk förvaltare.

Med stöd av Fastum fick Brf. Forma ta del av elstödet som resulterade i drygt 50.000 kr. som betalades in till föreningens skattekonto.

Teknik och bygg

År 2022 avslutades med en vattenskada på WKG 100 vilket ledde till att under första halvåret av 2023 pågick återställning och reparation av de två lägenheterna som påverkades, alla kostnader reglerades lyckligtvis via försäkringsbolagen.

Bostadsrättsföreningar har en skyldighet att kontrollera radonhalter i sina fastigheter.

Forma genomförde radonmätning mellan oktober och november och resultatet blev att vi inte har någon radon i våra hus.

Tyvärr avslutades året med en vattenskada på WKG 98 som beklaglig berodde på otillåten ombyggnation som dessutom blev fel. Vattenläckan kommer att drivas som ett regressärende.

Det investerades i två plexiglastak över dörrarna till våra miljörum, detta för att undvika att snön blockerar dörrarna som då inte kan gå upp till 100%, med risk för att den elektriska öppningen gör att mekaniken kan gå sönder, med kostnader som följd.

Porslinsgaragets SFF installerade brytskydd på alla dörrar i garaget.

Trädgård och utemiljö

Ikanos anlitate företag för trädgårdsskötsel, Kvalitetsmark uppfyllde inte kraven och styrelsen fick leta efter nytt företag för utemiljö och snöröjning. Avtal tecknades med Mileba Gruppen AB för snöröjning och halkbekämpning.

Det skapades en trädgårdsgrupp med representanter av två medlemmar och en styrelseledamot.

Arrangemang

I maj hade vi en städdag på gården då vi också hade bokat en container för blandavfall för rensning av vindsförråd etc.

Arrangemang kring föreningens årsstämma ordnades i kyrkans lokaler.

Styrelsen bjöd på varm glögg och pepparkakor i december, uppskattad bland medlemmar.

Styrelsen genomförde en workshop i augusti då avtal, investeringar och andra aktiviteter gicks igenom.

Alla medlemmar informerades i december inför Ikanos 2-års garantibesiktning som skulle genomföras i februari 2024.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	127	64
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	71
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-11</u>	<u>-8</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	131	127

Under året har nio (fem) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2024 är 57 300 kr (år 2023 52 500 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 145	2 855	0	0
Resultat efter finansiella poster	-2 368	-1 980	0	0
Soliditet (%)	74,8	75,0	39,3	100,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	797	569	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 191	14 253	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 191	14 253	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	118	42	0	0
Räntekänslighet (%)	17,8	25,1	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	154	118	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85,9	96,2	0,0	0,0

År 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

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/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

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 dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

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

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	210 410 000	23 814	0	-1 980 146	208 453 668
Disposition av föregående års resultat:		144 870	-2 125 016	1 980 146	0
Årets resultat				-2 368 165	-2 368 165
Belopp vid årets utgång	210 410 000	168 684	-2 125 016	-2 368 165	206 085 503

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 125 016
årets förlust	-2 368 165
	-4 493 181

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	144 870
i ny räkning överföres	-4 638 051
	-4 493 181

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 145 288	2 854 734
Övriga rörelseintäkter	3	338 638	0
Summa rörelseintäkter		4 483 926	2 854 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 992 498	-1 249 096
Övriga externa kostnader	5	-156 162	-80 754
Styrelsearvode och ersättningar	6	-132 101	-74 150
Avskrivningar		-2 914 164	-2 182 363
Summa rörelsekostnader		-5 194 925	-3 586 363
Rörelseresultat		-710 999	-731 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		982	0
Räntekostnader		-1 658 148	-1 248 517
Summa finansiella poster		-1 657 166	-1 248 517
Resultat efter finansiella poster		-2 368 165	-1 980 146
Årets resultat		-2 368 165	-1 980 146

Resultaträkningen 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 april till den 31 december.

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	274 514 860	277 373 089
Pågående nyanläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		274 514 860	277 373 089
Summa anläggningstillgångar		274 514 860	277 373 089
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos leverantör		0	2 985
Fordringar hos entreprenör		8 260	10 395
Avräkningskonto förvaltare		668 045	144 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	159 404	146 825
Övriga fordringar	10	52 109	218 000
Summa kortfristiga fordringar		887 818	522 826
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	11	0	49 350
Summa kortfristiga placeringar		0	49 350
Summa omsättningstillgångar		887 818	572 176
SUMMA TILLGÅNGAR		275 402 678	277 945 265

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	210 410 000	210 410 000
Fond för yttre underhåll	168 684	23 814
Summa bundet eget kapital	210 578 684	210 433 814

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 125 016	0
Årets resultat	-2 368 165	-1 980 146
Summa fritt eget kapital	-4 493 181	-1 980 146
Summa eget kapital	206 085 503	208 453 668

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	50 966 025	68 529 700
Summa långfristiga skulder		50 966 025	68 529 700

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	17 563 675	300 000
Leverantörsskulder		202 806	238 966
Skatteskulder		11 994	0
Övriga skulder		2 242	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	570 433	422 931
Summa kortfristiga skulder		18 351 150	961 897

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

275 402 678

277 945 265

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-710 998	-731 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 914 164	2 206 177
Förändring skatteskuld/fordran	11 994	0
Erhållen ränta	982	0
Erlagd ränta	-1 658 148	-1 248 517

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

557 994 226 031

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar exkl klientkonto	158 432	761 761
Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder	-486 416	559 831

Kassaflöde från den löpande verksamheten

230 010 1 547 623

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-55 935	-12 970 557
--	---------	-------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-55 935 -12 970 557

Finansieringsverksamheten

Förändring av medlemsinsatser	0	95 008 000
Amortering/upptagande av lån	300 000	-109 146 315
Avyttring dotterbolag	49 350	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

349 350 -14 138 315

Årets kassaflöde

523 425 -25 561 249

Likvida medel och avräkningskonto (inkl klientkonto)

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	144 621	25 705 870
--	---------	------------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

668 046 144 621

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet när avräkning skett.

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. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentavskrivning tillämpas från och med 1 april 2022.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande byggnad	120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 849 568	2 745 535
Kabel-tv och bredband	131 096	98 400
Förråd	28 970	10 395
Gemensamhetsanläggning 1	111 020	0
Avgift andrahandsupplåtelse	23 920	0
Övriga ersättningar och intäkter	714	404
	4 145 288	2 854 734

I årsavgiften ingår fastighetsel, värme, vatten och avfallshantering.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elprisstöd	51 795	0
Försäkringsersättningar	286 843	0
	338 638	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	322 754	228 388
Trädgårdsskötsel	254	0
Städkostnader	1 629	0
Snöröjning/sandning	111 415	39 213
Serviceavtal	603	11 875
Hisservice/besiktning	29 316	13 138
Besiktningsskostnader	0	1 763
Reparationer	17 744	4 060
Planerat underhåll	23 284	0
Fastighetsel	269 297	298 359
Uppvärmning	200 627	87 599
Vatten och avlopp	272 812	183 009
Avfallshantering	241 594	193 664
Försäkringskostnader	82 809	55 332
Försäkringsskador	260 064	0
Bredband	143 774	97 327
Förbrukningsinventarier	11 466	25 178
Förbrukningsmaterial	3 056	10 191
	1 992 498	1 249 096

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsskatt	11 994	0
Hemsida	5 000	0
Porto	150	0
Föreningsgemensamma kostnader	4 950	1 865
Revisionsarvode	18 000	11 000
Ekonomisk förvaltning	103 859	67 593
Bankkostnader	0	296
Övriga poster	12 209	0
	156 162	80 754

Not 6 Styrelsearvode och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvode	105 000	56 350
Arvode valberedning	3 000	0
Sociala avgifter	24 101	17 800
	132 101	74 150

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	211 282 035	0
Inköp	55 935	170 750
Omklassificeringar	0	211 111 285
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 337 970	211 282 035
Ingående avskrivningar	-2 182 363	0
Årets avskrivningar	-2 914 164	-2 182 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 096 527	-2 182 363
Ingående värde mark	68 273 417	0
Omklassificeringar	0	68 273 417
Utgående redovisat värde mark	68 273 417	68 273 417
Utgående redovisat värde	274 514 860	277 373 089
Taxeringsvärden byggnader	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	141 000 000	141 000 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	266 584 895
Årets aktiveringar	0	12 799 807
Omklassificeringar	0	-279 384 702
	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	98 376	82 809
Hemsida	0	5 000
Tv och bredband	37 184	35 922
Ekonomisk förvaltning	23 844	23 094
	159 404	146 825

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	52 109	0
Fordran hos dotterbolag	0	218 000
	52 109	218 000

Not 11 Aktier i dotterbolag

Namn	Kapital- andel	Bokfört värde
Porslinsfabriksstaden Kv7c AB, org nr 556941-1357	100%	49 350
Sålda 2023-05-02		-49 350
		0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	1,97	2024-03-28	17 263 675	17 263 675
SEB	2,37	2025-03-28	17 263 675	17 263 675
SEB	2,57	2026-03-28	17 263 675	17 263 675
SEB	2,74	2027-03-28	16 738 675	17 038 675
			68 529 700	68 829 700

Kortfristig del av lån	-17 563 675	-300 000
------------------------	-------------	----------

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

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 17 263 675 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 300 000 kr, varav 0 kr ingår i lån som förfaller

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	9 175	0
Styrelsearvoden	72 484	61 084
Sociala avgifter	22 774	19 288
Revision	32 699	29 699
Fastighetsel	32 040	71 265
Fjärrvärme	46 470	46 603
Avfallshantering	5 117	4 938
Reparation	12 243	0
Förutbetalda avgifter och hyror	337 431	190 054
	570 433	422 931

Not 14 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	69 054 700	69 054 700
	69 054 700	69 054 700

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Doris Serrato
Ordförande

Marina Stenman

Håkan Rosin

Fredrik Rustaeus
i egenskap av suppleant för Lisa Jansson

Lise Alkerstedt

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

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Doris Amparo Serrato Styrelseledamot Serienummer: af9c67ad81cef7846c9761012c22733f9cb7xxx IP: 217.21.xxx.xxx 2024-04-15 14:47:52 UTC 	Håkan Sture Rosin Styrelseledamot Serienummer: 417aeccfd219cf43fc79963afedf2cd4e51bxxx IP: 188.149.xxx.xxx 2024-04-15 17:17:40 UTC 
Marina Stenman Styrelseledamot Serienummer: aff76d27917480d8d05bff19c4832195667a1xxx IP: 188.149.xxx.xxx 2024-04-15 17:43:36 UTC 	FREDRIK RUSTAEUS I egenskap av suppleant för Lisa Jansson Serienummer: af5f13ee6d37b43df3484ce982bf64649c24xxx IP: 188.148.xxx.xxx 2024-04-16 19:19:10 UTC 
Lise Maria Alkerstedt Styrelseledamot Serienummer: 81326cb20f2efe77835cb1b7a55b15393531xxx IP: 192.121.xxx.xxx 2024-04-18 08:10:52 UTC 	KATARINA LINDHOLM Revisor Serienummer: c43a5da11d2ba7d6fca81c54c466640aa49xxx IP: 217.115.xxx.xxx 2024-04-19 06:18:37 UTC 

Penneo dokumentnyckel: J1IQZ-MVXC0-5SAAQ-ENBS2-WEJHU-HX87G

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Forma Porslinsfabriken**
Org.nr. 769635-8402

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forma Porslinsfabriken för år 2023-01-01—2023-12-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

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 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forma Porslinsfabriken för år 2023-01-01— 2023-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: c43a5da11d2ba7d6fca81c54c466640aa49a0xxx

IP: 217.115.xxx.xxx

2024-04-19 06:18:37 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstäplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**