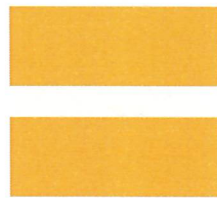


Årsredovisning 2021



Bostadsrättsföreningen 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 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 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 2021. 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 stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 januari 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Gustavsberg 1:476 i Värmdö kommun. Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling den 27 maj 2021 för uppförande av föreningens byggnader.

Föreningen kommer att bestå av tre flerfamiljshus med 91 bostadsrätter. Föreningen kommer att ha tillgång till 45 garageplatser i grannkvarteret som förvaltas genom Porslinsgaragets samfällighetsförening. Den totala boarean (BOA) är beräknad till ca 4 829 kvm. Inflyttning i fastigheten har skett under oktober 2021 till februari 2022.

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 Trygg-Hansa Försäkring. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen ska delta 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.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2021 fram till extrastämma den 8 mars 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Sjöborg Hans-Olov Möller Anders Harlin	Ordförande
-----------	----------------------------------------------------	------------

Styrelsen har efter extrastämma den 8 mars 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Sjöborg Hans-Olov Möller Anders Harlin Doris Serrato Marina Stenman	Ordförande
Suppleanter	Natalie Celiker Anastacia Papadopoulou	

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

Revisorer

Ordinarie	Clas Niklasson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton
Suppleant	Örjan Karlsson	Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen belopp enligt ingiven räkning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 23 juni 2021. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 24 juni 2021.

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har beslutat att välja SEB som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen beräknas bli den 31 mars 2022.

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	279 384 700	Insatser	210 410 000
Likviditetsreserv	80 000	Fastighetslån	69 054 700
S:a anskaffningskostnad	279 464 700	S:a finansiering	279 464 700

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 757 kr/kvm BOA per år.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	3	3
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	69	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-8</u>	<u>-0</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	64	3

Under året har sex 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 2022 är 48 300 kr (år 2021 47 600 kr).

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 630 000	0	2 630 000
Ökning av insatskapital	112 772 000		112 772 000
Belopp vid årets utgång	115 402 000	0	115 402 000

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drifts- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Pågående nyanläggningar	2	266 584 895	0
Summa materiella anläggningstillgångar		266 584 895	0
Summa anläggningstillgångar		266 584 895	0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		921 966	0
Avräkningskonto förvaltare		25 705 870	2 630 000
Fordringar till dotterbolag		218 000	0
Summa kortfristiga fordringar		26 845 836	2 630 000
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	3	49 350	0
Summa kortfristiga placeringar		49 350	0
Summa omsättningstillgångar		26 895 186	2 630 000
SUMMA TILLGÅNGAR		293 480 081	2 630 000

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		115 402 000	2 630 000
Summa bundet eget kapital		115 402 000	2 630 000
Summa eget kapital		115 402 000	2 630 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	177 976 015	0
Summa långfristiga skulder		177 976 015	0
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	102 066	0
Summa kortfristiga skulder		102 066	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		293 480 081	2 630 000

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 139 966	0
Förändring av kortfristiga skulder		102 066	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 037 900	0
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-266 584 895	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-266 584 895	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av medlemsinsatser		112 772 000	2 630 000
Förändring av långfristiga skulder		177 976 015	0
Kortfristig placering		-49 350	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		290 698 665	2 630 000
Årets kassaflöde		23 075 870	2 630 000
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 630 000	0
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		25 705 870	2 630 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning kommer att tillämpas med planerad början april 2022.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar kommer att delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets aktiveringar	266 584 895	0
	266 584 895	0

Not 3 Aktier i dotterbolag

Namn	Kapitalandel	Bokfört värde
Porslinsfabriksstaden Kv7c AB, org nr 556941-1357	100%	49 350
		49 350

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Byggandskreditiv SEB, utnyttjad kredit	177 976 015	0
	177 976 015	0

Beviljad kredit per 2021-12-31: 237 125 000 kr.

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	102 066	0
	102 066	0

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Försäkringsavtal är tecknat med Protector från och med den 1 januari 2022.
Föreningen har den 31 mars 2022 tagit upp lån med 69 054 700 kr enligt ekonomisk plan för finansiering av föreningens fastighet. I samband med detta har byggnadskreditivet lösts.

Not 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	68 640 000	0
	68 640 000	0

Stockholm, den 3 maj 2022



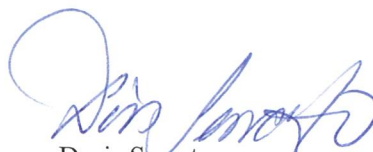
Göran Sjöborg



Hans-Olov Möller



Anders Harlin



Doris Serrato



Marina Stenman

Min revisionsberättelse har lämnats

11/5 - 2022



Clas Niklasson
Auktoriserad revisör

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 2021.

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 2021 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 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 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 Forma Porslinsfabriken för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

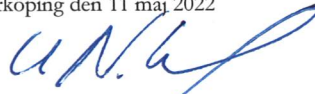
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 11 maj 2022



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR