

Årsredovisning 2022



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 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 2022. 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 (äkta 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. Inflyttning i fastigheten har skett under oktober 2021 till februari 2022.

Vid räkenskapsårets slut var alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

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.

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 14 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Doris Serrato Marina Stenman Natalie Celiker Lisa Jansson Lise Alkerstedt	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Anastacia Papadopoulou Håkan Rosin
-------------	---------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 (5) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Sammankallande	Dan Danielsson Eva Rosin
----------------	-----------------------------

Revisorer

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

Arvoden

Kostnaden för byggandestyrelsens arbete samt revision har ingått i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erlagts av Ikano Bostadsutveckling AB. Ordinarie stämma beslutade att arvodet till styrelsen (exkl byggandestyrelsen) 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 årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

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.

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

Fram till februari bestod styrelsen i huvudsak av Ikanos representanter. I mars kompletterades styrelsen med två medlemmar från föreningen.

Vid årsstämman i juni avgick Ikanos representanter och ersattes av styrelsens förslag på medlemmar, från Brf Forma, vilka godkändes av stämman.

Med hänsyn till rådande omvärldsläge beslutade styrelsen om bindningstider på lånedelarna med 2-5 år samt ökning av den årliga amorteringen (se Not 10).

Den genomsnittliga slutplaceringsräntan blev 2,41 % vilket är lägre än Ikanos ekonomiska plan med 0,44 %-enheter motsvarande ca 304 000 kr.

På våren hade vi en del problem med korrekt sortering av avfall i miljörummet och Ikano fick se över skyltningen som saknades.

Resultatet av den radonmätning som utfördes i maj låg under gränsvärdena.

Styrelsen undersökte möjligheten för inglasning av balkongerna vilket visade sig vara näst intill omöjligt, då inget får fästas i fasaden, så beslut togs om att ingen inglasning får ske.

Styrelsens arbete samt kontakt med leverantörer, startades genom regelbundna möten med Alova som hanterar driften av Brf Formas hus.

Administrationen av Boappa togs i augusti över från Ikano av styrelsen.

Sedan september har föreningen en representant från Brf Forma invald i Porslinsgaragets Samfällighetsförenings styrelse för att tillvarata föreningens intressen.

Tyvärr startade en våg av inbrott i föreningens vindsförråd i oktober vilket gjorde av styrelsen beställde inbrottskydd till entré- och vindsförrådsdörrar.

Det fortsatte med inbrott i miljörummet på WKG 104 vilket innebar att dörren behövde bytas ut, därför beställdes även här inbrottskydd.

Året avslutades med en vattenskada i lägenheterna 6-1302 samt 6-1202.

Inför arbetet med budget-23 beslutade styrelsen höja medlemsavgifterna med 2,5 % fr.o.m. januari 2023 för att täcka föreningens kostnader.

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har haft SEB som finansierande bank för projektet. Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter gick över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, till föreningen fastställdes till den 31 mars 2022.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans:

Vid avräkningstidpunkten var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

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

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 279 464 700 kr, varav mark ingår med 68 273 417 kr.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	64	3
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	71	69
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-8</u>	<u>-8</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	127	64

Under året har fem (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 2023 är 52 500 kr (år 2022 48 300 kr).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 855	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 980	0	0
Soliditet (%)	75,0	39,3	100,0
Resultat exkl avskrivningar	202	0	0
Fastighetslån/kvm, kr	14 253	0	0
Årsavgifter/kvm, kr	757	0	0

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

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.

Resultat exkl avskrivningar

Resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	115 402 000	0	0	0	115 402 000
Ökning av insatskapital	95 008 000				95 008 000
Enligt slutavräkning		23 814			23 814
Årets resultat				-1 980 146	-1 980 146
Belopp vid årets utgång	210 410 000	23 814	0	-1 980 146	208 453 668

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 980 146
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	144 870
i ny räkning överföres	-2 125 016
	-1 980 146

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 854 734	0
Summa rörelseintäkter		2 854 734	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 249 096	0
Övriga externa kostnader	4	-80 754	0
Styrelsearvode och ersättningar	5	-74 150	0
Avskrivningar		-2 182 363	0
Summa rörelsekostnader		-3 586 363	0
Rörelseresultat		-731 629	0
Finansiella poster			
Räntekostnader		-1 248 517	0
Summa finansiella poster		-1 248 517	0
Resultat efter finansiella poster		-1 980 146	0
Årets resultat		-1 980 146	0

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

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	277 373 089	0
Pågående nyanläggningar	7	0	266 584 895
Summa materiella anläggningstillgångar		277 373 089	266 584 895
Summa anläggningstillgångar		277 373 089	266 584 895
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos leverantör		2 985	0
Fordringar hos entreprenör		10 395	921 966
Avräkningskonto förvaltare		144 621	25 705 870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	146 825	0
Fordringar hos dotterbolag		218 000	218 000
Summa kortfristiga fordringar		522 826	26 845 836
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	9	49 350	49 350
Summa kortfristiga placeringar		49 350	49 350
Summa omsättningstillgångar		572 176	26 895 186
SUMMA TILLGÅNGAR		277 945 265	293 480 081

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		210 410 000	115 402 000
Fond för yttre underhåll		23 814	0
Summa bundet eget kapital		210 433 814	115 402 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 980 146	0
Summa fritt eget kapital		-1 980 146	0
Summa eget kapital		208 453 668	115 402 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	68 529 700	177 976 015
Summa långfristiga skulder		68 529 700	177 976 015
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	300 000	0
Leverantörsskulder		238 966	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	422 931	102 066
Summa kortfristiga skulder		961 897	102 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		277 945 265	293 480 081

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 980 146	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 206 177	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		226 031	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto		761 761	-1 139 966
Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder		559 831	102 066
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 547 623	-1 037 900
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-12 970 557	-266 584 895
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 970 557	-266 584 895
Finansieringsverksamheten			
Förändring av medlemsinsatser		95 008 000	112 772 000
Förändring av låneskulder		-109 146 315	177 976 015
Kortfristig placering		0	-49 350
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-14 138 315	290 698 665
Årets kassaflöde		-25 561 249	23 075 870
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		25 705 870	2 630 000
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		144 621	25 705 870

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.

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

	2022	2021
Årsavgifter	2 745 535	0
Kabel-tv och bredband	98 400	0
Förråd	10 395	0
Övriga ersättningar och intäkter	404	0
	2 854 734	0

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	228 388	0
Snöröjning/sandning	39 213	0
Serviceavtal	11 875	0
Hisservice/besiktning	13 138	0
Besiktningkostnader	1 763	0
Reparationer	4 060	0
Fastighetsel	298 359	0
Uppvärmning	87 599	0
Vatten och avlopp	183 009	0
Avfallshantering	193 664	0
Försäkringskostnader	55 332	0
Bredband	97 327	0
Förbrukningsinventarier	25 178	0
Förbrukningsmaterial	10 191	0
	1 249 096	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Föreningsgemensamma kostnader	1 865	0
Revisionsarvode	11 000	0
Ekonomisk förvaltning	67 593	0
Bankkostnader	296	0
	80 754	0

Not 5 Styrelsearvode och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvode	56 350	0
Sociala avgifter	17 800	0
	74 150	0

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	0	0
Inköp	170 750	0
Omklassificeringar	211 111 285	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 282 035	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 182 363	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 182 363	0
Ingående värde mark	0	0
Omklassificeringar	68 273 417	0
Utgående redovisat värde mark	68 273 417	0
Utgående redovisat värde	277 373 089	0
Taxeringsvärden byggnader	113 000 000	0
Taxeringsvärden mark	28 000 000	0
	141 000 000	0

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	266 584 895	0
Årets aktiveringar	12 799 807	266 584 895
Omklassificeringar	-279 384 702	0
	0	266 584 895

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	82 809	0
Hemsida	5 000	0
Tv och bredband	35 922	0
Ekonomisk förvaltning	23 094	0
	146 825	0

Not 9 Aktier i dotterbolag

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

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Byggnadskreditiv SEB, utnyttjad kredit			0	177 976 015
SEB	1,97	2024-03-28	17 263 675	0
SEB	2,37	2025-03-28	17 263 675	0
SEB	2,57	2026-03-28	17 263 675	0
SEB	2,74	2027-03-28	17 038 675	0
			68 829 700	177 976 015
Kortfristig del av lån			-300 000	0

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 0 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 300 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	61 084	0
Sociala avgifter	19 288	0
Revision	29 699	0
Fastighetsel	71 265	0
Fjärrvärme	46 603	0
Avfallshantering	4 938	0
Förutbetalda avgifter och hyror	190 054	102 066
	422 931	102 066

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	69 054 700	68 640 000
	69 054 700	68 640 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Doris Serrato
Ordförande

Marina Stenman

Natalie Celiker

Lisa Jansson

Lise Alkerstedt

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

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor







Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Forma_Porslinsfabriken.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-31 09:32:11

Dokumentet är undertecknat av:

 Marina Stenman (19540923XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-29 17:17:23
 Doris Amparo Serrato (19651107XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-29 16:17:38
 Natalie Fatma Çeliker (19750523XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-29 15:37:19
 Lise Maria Alkerstedt (19760501XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-29 22:14:51
 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor	2023-03-31 09:32:11
 Lisa Marie Linnéa Jansson (19930331XXXX) Styrelsemedlem	2023-03-30 11:33:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Forma_Porslinsfabriken.pdf (266937 byte)

859E6F04320EC9DA8312BC711D18BC704C2B07D4B30C656E91F9A15BBE16ADB8132454ABE83C7F79DBBA
22966B9483019424FA316005A26C4FC044E108FF6C1C

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

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 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Forma Porslinsfabrikens finansiella ställning per den 31 december 2022 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Forma Porslinsfabriken 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 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 överträdelse 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 enligt digital signering

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor


Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-03-31 09:33:27

Dokumentet är undertecknat av:

 CLAS NIKLASSON (19640614XXXX) Revisor

2023-03-31 09:33:27



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (163402 byte)

1AFBA0ADFF7E7D1D2588ADDB1273155E4C99B16DBF962C3D96BF585B0A85B334FF57ECE75557D1FAFE84
7F48C4CCEC7AAF9AFD64E8E376BEB1CC88BC3F05673F

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

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

 summera support