
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Glasbjörken 13
Org nr: 716408-8994

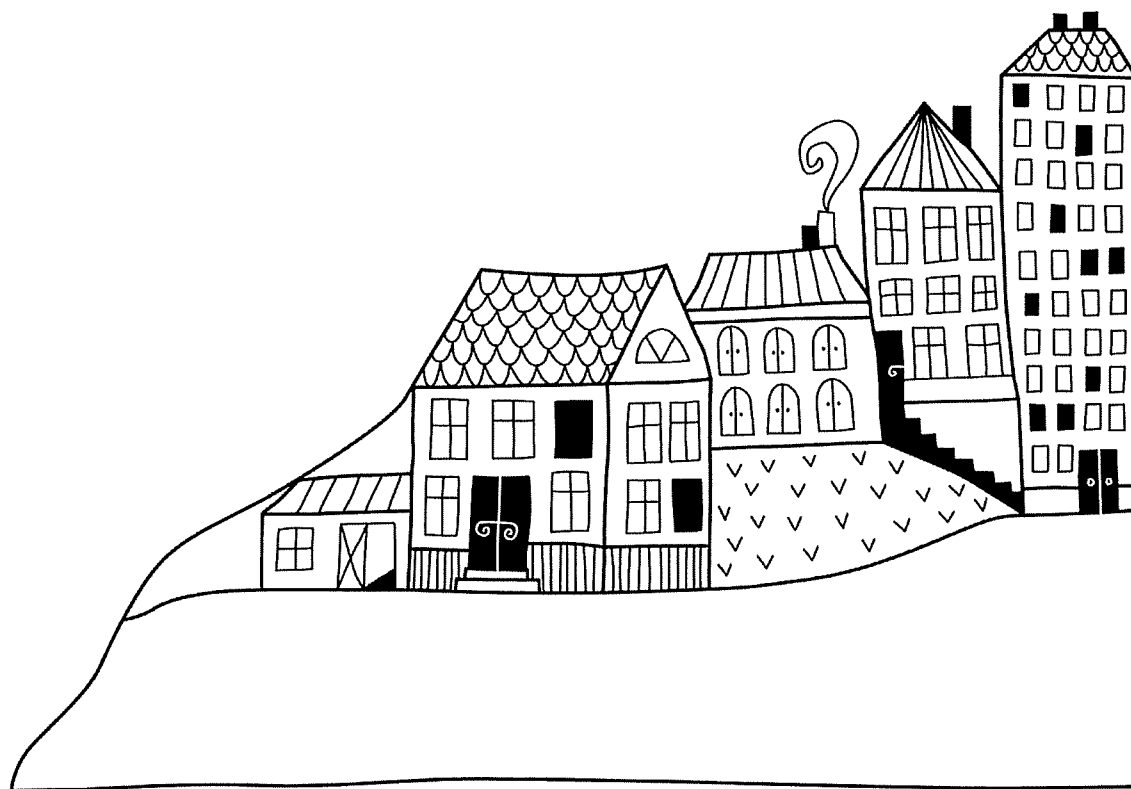


Dagordning vid årsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollsförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat-och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 34
17. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Glasbjörken 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Normal gränsdragning för äkta privatbostadsföretag är 60 % kvalificerad användning. Enligt föreningens egen beräkning med hjälp av bruksvärden för bostäder och marknadsvärdet för lokalkontrakt samt den faktum att 40% av lokalytan ligger under mark ligger föreningen över 60% i kvalificerad användning. Beroende på hur bruksvärdehyran för bostäder och marknadsytor för lokaler utvecklas finns en risk att Skatteverket i framtiden klassificerar föreningen som oäkta vilket ger skattekonsekvenser för förening medlemmar.

Bostadsrättsföreningen Glasbjörken 13 bildades den 29 november 1984 och registrerades hos Länsstyrelsen den 3 december 1984. Föreningen tog över fastigheten den 29 november 2002. Föreningen innehar fastigheten Göteborg Vasastaden 7:13 i Göteborgs kommun. Föreningen har ett bostadshus som innehåller 16 lägenheter med en yta av 1067 kvm.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är i nivå med föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 185 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 283 m²,

Fastighetsuppgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Nordic Försäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
3	10	3	16

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total bostadsarea 1 067 m²

Total lokalarea 283 m²

Föreningen har under året haft två hyreslokaler med en sammanlagd yta av 283 kvm uthyrda, hyresgästerna har varit restaurang Koka och Björns Bar.

Årets taxeringsvärde	44 734 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 187 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Trappstädning	Riksbyggen

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 10 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Fahlin	Ordförande	2020
Pelle Båth	Ledamot	2020
Fanny Brodin	Ledamot	2020
Johan Brobäck	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torbjörn Hansson	Suppleant	2020
Oscar Gillkvist	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
Zahra Keshavarzian	Revisorssuppleant	2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Zahra Keshavarzian		2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det tagits fram en underhållsplan som visar föreningens underhållsbehov under kommande 30 år.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Riksbyggen genomförde redan 2018 på föreningens uppdrag en utredning av klimatskal. Resultatet av utredningen är sammanfattningsvis att utvändigt målning krävs på fastighetens fönster och dörrar, fasaden mot gatan är i behov av målning samt lagning av sprickor och skador, hängrännor kan behöva bytas eller målas, taket mot gatan behöver bytas från enkelfalsad till dubbelfalsad bandtäckt plåt och taksäkerheten behöver förbättras. Taket på huset på gården behöver också åtgärder och trädet som täcker taket måste avlägsnas. Styrelsen har inhämtat en indikativ professionell bedömning att kostnaden för samtliga föreslagna åtgärder borde uppgå till ca. 3 miljoner kr. Styrelsen beslutade att i ljuset av ovanstående underhållsbehov anlita professionellt stöd för att vidareutveckla föreningens underhållsplan. Med stöd av Riksbyggen fastställde styrelsen en ny underhållsplan. Denna presenterades på stämman i juni.

Styrelsen har fortsatt att inhämta information om eventuella åtgärder som kan bli nödvändiga att genomföra för att föreningens fastighets utrymningsvägar skall vara korrekt utformade. Behovet av att samordna dessa åtgärder med underhållet av klimatskalet har komplicerat ingångsättandet av projektet. Under året arbetade styrelsen för att ta fram en partner som kan stödja styrelsen med projektering, upphandling av entreprenörer, projekt- och bygglösning.

Inför de kommande arbetena med Västlänken har fortsatt flera inspektioner av föreningens fastighet genomförts.

Styrelsen tecknade i maj ett nytt treårigt hyresavtal med Restaurang Koka AB.

En utvärdering av tekniska förvaltare utmynnade i att styrelsen valde att anlita Riksbyggen som ny leverantör av fastighetsservice och teknisk förvaltning.

På uppdrag av stämman bad styrelsen Innerstadens Arkitekter att genomföra en förstudie om möjligheterna att bygga lägenheter i föreningens vindlokaler. Efter att ha tagit del av förstudien beslutade styrelsen att inte utreda möjligheten vidare.

Två gemensamma städdagar genomfördes, en på våren och en på hösten.

Väsentliga händelser som inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsen har tecknat avtal med Rotpartner om konsulttjänster avseende projekt- och bygglösning samt projektering och upphandling av entreprenörer för klimatskåtsåtgärder och utrymningsvägar.

Styrelsen har tecknat nytt avtal om städning av fastigheten med Riksbyggen. De ersätter därmed den tidigare leverantören.

Till följd av konsekvenserna av utbrottet av COVID-19 har styrelsen beslutat att under andra kvartalet reducera hyran för Restaurang Koka AB. Beslutet medför att föreningens intäkter och därmed resultat kommer att vara lägre än budgeterat. Då det råder stor osäkerhet kring COVID-19 har styrelsen inte möjlighet att bedöma påverkan på föreningen från detta.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 313 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	997	972	972	969	966
Resultat efter finansiella poster	20	36	54	-23	145
Soliditet %	69	70	70	67	68

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 279 175	702 571	522 081	36 383
Disposition enl. årsstämmobeslut			36 383	-36 383
Reservering underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				19 908
Vid årets slut	14 279 175	802 571	458464	19 908

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	558 465
Årets resultat	19 908
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-100 000
Summa	478 373

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 478 373

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

CA

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	997 384	971 792
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 544	11 182
Summa rörelseintäkter		1 006 928	982 974
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-551 414	-510 792
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 522	-87 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-165 041	-165 041
Summa rörelsekostnader		-804 977	-763 401
Rörelseresultat		201 951	219 573
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	1 197	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 102	2 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-185 341	-185 404
Summa finansiella poster		-182 043	-183 190
Resultat efter finansiella poster		19 908	36 383
Årets resultat		19 908	36 383

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 771 840	20 933 149
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	3 733	7 464
Summa materiella anläggningstillgångar		20 775 573	20 940 614
Summa anläggningstillgångar		20 775 573	20 940 614
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	17 669	11 287
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	30 675	33 111
Summa kortfristiga fordringar		48 344	44 398
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 646 267	1 253 112
Summa kassa och bank		1 646 267	1 253 112
Summa omsättningstillgångar		1 694 612	1 297 510
Summa tillgångar		22 470 185	22 238 124

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14 279 175	14 279 175	
Fond för yttre underhåll	802 571	702 571	
Summa bundet eget kapital	15 081 746	14 981 746	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	458 465	522 081	
Årets resultat	19 908	36 383	
Summa fritt eget kapital	478 373	558 465	
Summa eget kapital	15 560 118	15 540 211	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 300 000	6 569 887
Summa långfristiga skulder		3 300 000	6 569 887
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 269 887	0
Leverantörsskulder	Not 16	33 263	21 431
Skatteskulder	Not 17	7 128	3 744
Övriga skulder	Not 18	0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	299 788	102 851
Summa kortfristiga skulder		3 610 066	128 026
Summa eget kapital och skulder		22 470 185	22 238 124

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	6-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	333 792	333 792
Hyror, lokaler	634 500	638 000
Debiterad fastighetsskatt-	29 092	0
Summa nettoomsättning	997 384	971 792

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Extra avgift för balkonger	2 880	1 520
Övriga ersättningar	4 186	5 202
Fakturerade kostnader	540	180
Övriga rörelseintäkter	1 938	4 280
Summa övriga rörelseintäkter	9 544	11 182

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-9 543	-8 139
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-75 372	-71 262
Försäkringspremier	-22 408	-19 460
Kabel- och digital-TV	-47 697	-47 813
Obligatoriska besiktningar	-15 591	-15 310
Bevakningskostnader	-6 360	-6 198
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 035
Snö- och halkbekämpning	-3 319	-4 857
Förbrukningsinventarier	-1 064	-5 674
Vatten	-41 035	-39 263
Fastighetsel	-46 924	-48 961
Uppvärmning	-142 925	-153 092
Sophantering och återvinning	-18 024	-15 961
Förvaltningsarvode drift	-121 152	-73 768
Summa driftkostnader	-551 414	-510 792

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-26 206	-35 169
Resekostnader	-316	0
Arvode, yrkesrevisor	-9 369	-27 460
Övriga förvaltningskostnader	-900	-2 874
Kreditupplysningar	0	-431
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 116	-4 005
Kontorsmateriel	-1 134	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 210
Konsultarvoden	-42 831	-10 586
Bankkostnader	-1 950	-1 932
Övriga externa kostnader	-700	-900
Summa övriga externa kostnader	-88 522	-87 568

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-147 220	-147 220
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 089	-14 089
Avskrivning Installationer	-3 731	-3 731
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-165 041	-165 041

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	1 197	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 197	0

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	20	7
Övriga ränteintäkter	2 082	2 207
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 102	2 214

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-185 231	-185 232
Räntekostnader till kreditinstitut	-110	-172
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-185 341	-185 404

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 635 907	16 635 907
Mark	5 042 366	5 042 366
Tillkommande utgifter	486 410	486 410
	22 164 683	22 164 683
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 164 683	22 164 683
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 180 214	-1 032 993
Tillkommande utgifter	-51 320	-37 231
	-1 231 534	-1 070 224
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-147 220	-147 220
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 089	-14 089
	-161 309	-161 309
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 392 843	-1 231 533
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 771 840	20 933 149
Varav		
Byggnader	15 308 473	15 455 693
Mark	5 042 366	5 042 366
Tillkommande utgifter	421 001	435 090
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 400 000	30 200 000
Lokaler	5 334 000	4 987 000
Totalt taxeringsvärde	44 734 000	35 187 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 374 000</i>	<i>16 167 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 360 000</i>	<i>19 020 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	19 875	19 875
Installationer	37 313	37 313
	57 188	57 188
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 188	57 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-19 875	-19 875
Installationer	-29 849	-26 117
	-49 724	-45 992
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-3 731	-3 731
	-3 731	-3 731
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 733	7 464
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	3 733	7 464

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	13 681	6 661
Momsfordringar	3 988	4 626
Summa övriga fordringar	17 669	11 287

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 900	8 548
Förutbetalt förvaltningsarvode	9 041	9 508
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 734	12 180
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 875
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 675	33 111

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	608 192	606 111
Transaktionskonto	1 038 075	647 001
Summa kassa och bank	1 646 267	1 253 112

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 569 887	6 569 887
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 269 887	0
Långfristig skuld vid årets slut	3 300 000	6 569 887

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,85%	2020-12-28	3 269 887,00	0,00	0,00	3 269 887,00
SEB	3,78%	2022-11-28	3 300 000,00	0,00	0,00	3 300 000,00
Summa			6 569 887,00	0,00	0,00	6 569 887,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 269 887 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 300 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen har ett lån som ska omförhandlas under 2020 och det redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånet kommer förlängas och inga avvikande regleringar kommer ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Not 16 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	33 263	21 431
Summa leverantörskulder	33 263	21 431

Not 17 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	0	3 744
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	75 372	0
Debiterad preliminärskatt	-68 244	0
Summa skatteskulder	7 128	3 744

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	0	1
Summa övriga skulder	0	1

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 213	3 214
Upplupna elkostnader	6 209	7 676
Upplupna vattenavgifter	8 500	8 332
Upplupna värmekostnader	19 892	37 712
Upplupna kostnader för renhållning	4 200	2 760
Upplupna revisionsarvoden	15 000	20 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	703	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	242 072	22 557
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	299 788	102 851

20 Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 467 000	7 467 000

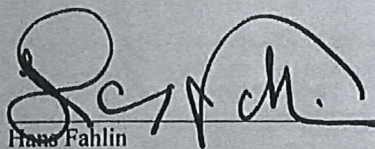
21 Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser *ast*

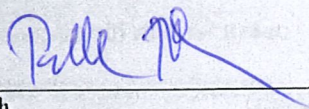
Styrelsens underskrifter

Stockholm 2020-05-27

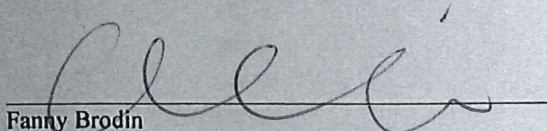
Ort och datum



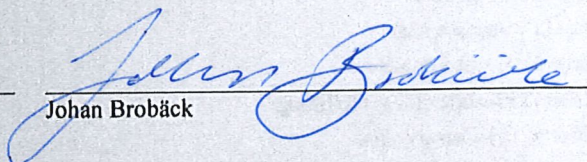
Hans Fahlin



Pelle Båth



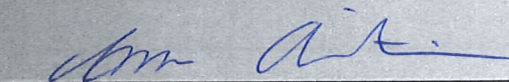
Fanny Brodén



Johan Brobäck

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/6 2020

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasbjörken 13, org. nr 716408-8994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasbjörken 13 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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. 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 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 an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 Glasbjörken 13 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 försumelse 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Göteborg den 2/6 2020

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

BRF Glasbjörken 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Glasbjörken 13 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860