



ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Glasberget i Karlstad

Brf Glasberget i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
445 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6574 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
91 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSAVGIFT
811 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Glasberget i Karlstad

Org nr 716411-3065

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstads kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad enligt BFNAR 2016:10 (Årsredovisning i mindre företag).

Allmänt om verksamheten

Fastigheten: Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag med en fastighet i Karlstad, Glasberget 3. Ursprunglig byggnad stod färdigställd år 1952, tillkommande byggnad år 1986. Fastigheten består av 55 bostäder på totalt 4 168 m² i 2 hus med 4 trappuppgångar. Adressen är Strandvägen 14 och 16 samt Stagnellsgatan 1 och 3. Det finns 27 st bilplatser i varmgarage. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Stadgar: Föreningen har antagit nya stadgar 2019 för bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls genom poströstning 12-31 maj 2020. Under verksamhetsåret har 10 st protokollförda styrelsemöten hållits.

Styrelse: Styrelsens sammansättning under året har varit, efter stämma:

Lennart Örtemo	ordförande	i tur att avgå
Vivianne Klyft	vice ordförande	i tur att avgå
Eva Rosvall	sekreterare	
Dag Linderot	ledamot	
Gun-Britt Olsson	ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare: Föreningens firma har tecknats av Lennart Örtemo, Vivianne Klyft, Eva Rosvall och Dag Linderot, två i förening.

Valberedning: Valberedningen har bestått av Lage Backman, Kjell Hellstedt och Berit Sundbro.

Revisorer: Revisorer har varit Mikael Wiklund med Britt Palmius som suppleant, samt Joakim Mattsson med Jörgen Götehed som suppleant från BoRevision AB.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln har utförts av Caverion och Värmlands Fastighetsservice. De administrativa sysslorna fördelas inom styrelsen.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Folksam och bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Caverion	Fastighetsskötsel
Värmlands Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	Fjärrvärme, El
Karlstads Kommun	Vatten/Sophämtning
Stena Recycling	Återvinning, sorterat avfall
Berendsen Textil Service	Entrémattor
ComHem	Tv, bredband
Folksam	Fastighetsförsäkring

Tidigare års större underhåll: Föreningen har tidigare utfört följande större renoveringar:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Solpaneler och värmepump	2019
Nya hissar Stagnellsgatan 1 och 3, Strandvägen 14	2017
Värmesystem	2015
Balkonger/terrasser	2013

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning sker löpande.

Underhåll: Iordningsställande av en ramp vid Stagnellsgatan 1 med stenläggning och ny utformning av rabatt med belysning, utfört av Hedbergs Gräv- och lasttjänst, kostnad ca 180 tkr.

Byte av armaturer i trapphus Stagnellsgatan 14 och installation av ledljus vid räcken mellan våningarna, utfört av Caverion. Projektet fortsätter 2021 på Stagnellsgatan 1 och 3. Kostnad ca 150 tkr.

Trädgårdsarbete på dels norra sidan och i trädgården mellan fastigheterna och dels södra sidan, utförts av Värmlands fastighetsservice, kostnad ca 70 tkr.

OVK-besiktning (ventilationskontroll) och rensning frånluftvärmesystem, utfört av Caverion, kostnad 115 tkr. Fortsätter även 2021.

Filmning och spolning avloppsledningar samt ändring köksavlopp Stagnellsgatan 3, utfört av Caverion, kostnad 82 tkr.

Framtida underhåll: År 2021 planeras uppfräschning av gästlägenheten. Byte köksdel och renovering av vägg, golv och tak samt viss ombyggnad. Utföres av Byggfrid, beräknad kostnad ca 150 tkr.

Underhåll av fastigheten genom att åtgärda skador på fasader och fogar Strandvägen 14 och 16.

Hissbyte på Strandvägen 16 med iordningsställande av 7 st vindsförråd som skall grundisolerars.

Projektet är påbörjat och offertförfrågan utskickad.

Underhållsplan: Föreningen har en 30-årig underhållsplan upprättad av styrelsen som senast reviderades 2020-11-26.

Årsavgifter: Årsavgiften för bostäder uppgår i genomsnitt till 811 kr/m² och är samma som föregående år. Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter för år 2021. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 400 tkr. Amortering har skett med 581 tkr i samband med låneomsättning 2020-04-15.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 75 st, varav röstberättigade medlemmar 55 st (en per bostadsrätt).

Solprojektet genomfördes enligt plan 2019 som innebar installation av solpaneler och en värmepump. Projektet blev mycket lyckat. Vi fick bidrag från Bolagsverket med 394 tkr. Föreningen har mottagit återbetalning av investeringsmoms för solpanelerna från Skatteverket med 124 tkr med anledning av att vår produktionsenhet levererat 57% av vår el till fasta nätet.

För den som är intresserad kan man koppla upp sig på sin egen dator och följa produktionen av el på solcellerna enligt nedanstående inloggning:

Surfa in på: portal.ferroamp.com

E-postadress: glasbergssol@gmail.com

Lösenord: Brfglas19

Årsstämman ställdes in pga restriktioner för Corona viruset och istället genomfördes en poströstning. Röstlistor skickades ut till samtliga 55 lägenheter och styrelsen fick ett fantastiskt gensvar med 46 inkomna poströster.

Den 20 oktober genomfördes en uppskattad och lyckad städdag med restriktioner om att hålla avstånd. Över 30 personer hörsammade inbjudan till denna aktivitet som avslutades med korvgrillning och fika.

Digitalisering av Com hems TV-utbud fr o m 2020-09-08.

Flerårsöversikt belopp i tusental kronor

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning, tkr	3 582	3 558	3 561	3 565
Resultat efter finansiella poster, tkr	740	-1 135	962	-1 264
Soliditet, %	20%	18%	20%	18%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	811	811	811	811
Låneskuld kr/kvm totalyta	6 574	6 713	6 713	6 833
Drift/personalkostnader, kr/kvm	306	363	390	925

Bostadsrättsföreningen Glasberget i Karlstad

Org nr 716411-3065

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 751 589	1 217 911	2 402 741	-1 135 276
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-1 135 276	1 135 276
Avsättning framtida underhåll enligt plan		550 000	-550 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-596 856	596 856	
Årets resultat				739 508
Belopp vid årets utgång	3 751 589	1 171 055	1 314 321	739 508

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 267 465
Disposition ur underhållsfonden motsvarande årets underhållskostnad	596 856
Avsättning till underhållsfonden enligt plan	-550 000
Årets resultat	739 508
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	2 053 829

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden *)	-1 500 000
Balanserat resultat överföres i ny räkning	553 829

*) Extra avsättning till fonden inför hissbyte.

Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 582 256	3 557 500
Summa rörelseintäkter		3 582 256	3 557 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 744 679	-3 551 292
Övriga externa kostnader	Not 4	-120 733	-120 057
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-128 383	-150 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-519 872	-519 872
Summa rörelsekostnader		-2 513 668	-4 341 606
Rörelseresultat		1 068 588	-784 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	1 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-329 080	-353 057
Summa finansiella poster		-329 080	-351 170
Resultat efter finansiella poster		739 508	-1 135 276
Resultat före skatt		739 508	-1 135 276
Årets resultat		739 508	-1 135 276

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 7, 11 <u>30 456 015</u>	<u>30 975 887</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<u>30 456 015</u>	<u>30 975 887</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>30 456 015</u>	<u>30 975 887</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	Not 8 1 054	112 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9 <u>115 052</u>	<u>115 449</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<u>116 106</u>	<u>227 861</u>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 10 <u>4 707 003</u>	<u>4 062 191</u>
<i>Summa kassa och bank</i>	<u>4 707 003</u>	<u>4 062 191</u>
Summa omsättningstillgångar	<u>4 823 109</u>	<u>4 290 052</u>
Summa tillgångar	<u>35 279 124</u>	<u>35 265 939</u>

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	3 751 589	3 751 589
Fond för yttre underhåll	1 171 055	1 217 911
Summa bundet eget kapital	4 922 644	4 969 500

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 314 321	2 402 741
Årets resultat	739 508	-1 135 276
Summa fritt eget kapital	2 053 829	1 267 465

Summa eget kapital

	6 976 473	6 236 965
--	------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11	15 400 000	27 481 000
Summa långfristiga skulder		15 400 000	27 481 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	12 000 000	500 000
Leverantörsskulder		265 988	471 656
Skatteskulder		4 455	3 127
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	41 515	39 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	590 692	533 533
Summa kortfristiga skulder		12 902 650	1 547 974

Summa skulder

	28 302 650	29 028 974
--	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

	35 279 124	35 265 939
--	-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara ca 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 66 år. Avskrivning sker med 1 %/år.

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning av solcellsanläggning över 20 år med 5% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Lån långfristiga resp kortfristiga

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinsten vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 21 985 tkr.

BRF GLASBERGET I KARLSTAD

Org nr 716411-3065

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 378 468	3 378 468
	Hysesintäkt garage och bilplatser	151 596	151 596
	Hysesintäkt övrigt	10 800	9 000
	El	7 430	313
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	11 592	3 023
	Övriga intäkter	22 370	15 100
		3 582 256	3 557 500

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-151 799	-185 919
	El	-118 454	-96 176
	Uppvärmning	-155 690	-322 612
	Vatten	-103 490	-102 161
	Renhållning	-86 050	-87 014
	TV	-104 505	-103 700
	Serviceavtal	-17 624	-18 311
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-257 881	-284 052
	Försäkringar	-44 249	-41 943
	Fastighetsskatt	-78 595	-75 735
	Periodiskt underhåll	-596 856	-2 190 000
	Övriga driftskostnader	-29 486	-43 670
		-1 744 679	-3 551 292

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-13 520	-11 530
	Förvaltningskostnader	-82 292	-80 450
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 327	-2 849
	Föreningsverksamhet	-1 175	-4 755
	Tele (hisslarm), datakommunikation, porto	-11 969	-11 093
	Förbrukningsinventarier	-1 450	-4 328
	Stämma och styrelse	0	-5 052
		-120 733	-120 057

Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-62 200	-74 200
	Löner fastighetsarbeten	0	-5 500
	Övriga arvoden	-50 000	-50 000
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-14 183	-18 685
		-128 383	-150 385

Not 6	Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-519 872	-519 872
		-519 872	-519 872

Not 7	Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
		Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 936 923	39 122 000		
		Årets investering byggnader	0	814 923		
		Ingående anskaffningsvärde mark	1 699 180	1 699 180		
		Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 636 103	41 636 103		
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
		Ingående avskrivningar byggnader	-10 660 216	-10 140 344		
		Årets avskrivningar byggnader	-519 872	-519 872		
		Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 180 088	-10 660 216		
		Utgående bokfört värde	30 456 015	30 975 887		
		Bokförda värden byggnader	28 756 835	29 276 707		
		Bokförda värden mark	1 699 180	1 699 180		
	Fastighetsbeteckning:					
	Glasberget 3					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1986	36 000 000	26 000 000	62 000 000	62 000 000
			36 000 000	26 000 000	62 000 000	62 000 000
	Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 11					
Not 8	Övriga fordringar					
		Skattekonto	1 054	1 364		
		Momsavräkning	0	111 048		
			1 054	112 412		
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
		Förutbetald försäkring	47 304	44 249		
		Förutbetald TV	26 236	26 126		
		Förutbetald tele	1 960	1 709		
		Förutbetald fastighetsskötsel	33 472	33 259		
		Förutbetalt serviceavtal	0	4 156		
		Förutbetald medlemsavgift Bostadsrätterna	6 080	5 950		
			115 052	115 449		
Not 10	Kassa och bank					
		Nordea affärsgiro	2 125 725	1 482 314		
		Nordea sparkonto	563 927	563 927		
		Swedbank SUS-konto	1 400	0		
		Länsförsäkringar placeringskonto	2 015 951	2 015 950		
			4 707 003	4 062 191		

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	1,62%	2021-06-30	6 000 000	0
Nordea	1,13%	2021-05-14	6 000 000	0
Nordea	1,00%	2023-04-19	9 900 000	0
Nordea	1,05%	2025-06-18	5 500 000	0
			27 400 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	15 400 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,20%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	25 400 000

Ställda säkerheter

Pantier och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	30 406 000	30 406 000
Summa ställda säkerheter	30 406 000	30 406 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Momsavräkning	1 857	0
Medlemmars inre fond	27 658	27 658
Depositioner fjärrkontroller	12 000	12 000
	41 515	39 658

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	114 200	131 700
Upplupna sociala avgifter	15 350	18 685
Upplupen el, värme, renhållning	46 833	48 882
Upplupna räntekostnader	31 621	37 424
Upplupen revision	11 800	11 530
Upplupet underhåll	81 065	0
Upplupet serviceavtal	2 588	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	287 235	282 928
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 384
	590 692	533 533

Karlstad den 19/3 2021


Lennart Örtemo


Vivianne Klyft


Eva Rosvall


Gun-Britt Olsson


Dag Linderot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021 - 15-3


Mikael Wiklund
Föreningsvald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BfF Glasberget i Karlstad, org.nr. 716411-3065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BfF Glasberget i Karlstad för år 2020.

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 2020 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 god revisionsd i Sverige. Revisorerna ansvarar enligt denna och beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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, utformer 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasberget i Karlstad för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 25/3 2021

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB

Mikael Wiklund
Förtroendevald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

2. Resultaträkningen

Visat föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar m m) Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftskostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetskötsel inklusive underhåll av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar)

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållanden mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar kortfristiga skulder anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. OBS!! Yttre fond är en bokföringsmässig transaktion. De pengar som föreningen har redovisas på tillgångssidan..

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSEN

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.