



ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Glasberget i Karlstad

ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Glasberget i Karlstad

Denna årsredovisning är framställd av HSB Värmland i samarbete med bostadsrättsföreningen, enligt tecknat avtal med bostadsrättsföreningens styrelse.

HSB Värmland är en kooperativ organisation som ägs av sina medlemmar. Tillsammans med våra medlemmar och kunder skapar och utvecklar vi det goda boendet inom ramen för våra kärnvärderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSB bostadsrättsföreningar, privata bostadsrättsföreningar, kommunala fastighetsbolag och privata fastighetsägare i Värmland, anlitar oss för många olika fastighetstjänster av ekonomisk, administrativ och teknisk karaktär.



ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Glasberget i Karlstad

Org nr 716411-3065

2018-01-01 - 2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen med säte i Karlstads kommun får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31. 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 2018 för bostadsrättsföreningen.

Föreningsstämma mm: Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2018. Extra stämma hölls den 16 maj 2018 angående antagande av nya stadgar. Under verksamhetsåret har 11 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 och Berit Sundbro.

Revisorer: Revisorer har varit Göran Gustafsson med Britt Palmius som suppleant, samt Joakim Mattsson från BoRevision AB.

Förvaltning: Styrelsen biträds i den ekonomiska/administrativa förvaltningen av HSB Värmland. Fastighetsskötseln utförs av Caverion och Allianceplus AB. De administrativa sysslorna fördelas inom styrelsen.

Försäkring: Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Protector där även bostadsrättstillägg ingår.

Väsentliga avtal: Föreningen har bla. avtal med nedanstående:

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
HSB Värmland	Ekonomisk/administrativ förvaltning
Caverion	Fastighetsskötsel
Allianceplus	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	Värme
Karlstads Energi	El
Karlstads Kommun	Vatten/sophämtning
Stena Recycling	Återvinning, sorterat avfall
Berendsen Textil Service	Entrémattor
ComHem	Tv, bredband
Protector Forsikring ASA	Fastighetsförsäkring

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning: Fastighetsbesiktning sker löpande.

Reparationer/Underhåll: Ny rörelsebelysning i trapphuset Strandvägen 16, ca 45 tkr.

Byte av källarfönster på norra sidan Strandvägen 16, ca 30 tkr.

Ny brand- och ljudklassad dörr till gästlägenheten, rivning av vägg och nya garderober, ca 15 tkr.

Ozonbehandling av soprum Strandvägen 14, ca 25 tkr

Avloppsrensning i dels fastigheten, dels avloppsrensning till kök i alla lägenheter, ca 65 tkr.

På norra sidan Strandvägen 16 har trädgården iordningsställt med borttagning av gamla växter och nyplantering av Rhododendron, ca 60 tkr.

Byte till säkrare lås på altandörrar Strandvägen 16.

Framtida underhåll: Start upp av Sol-projektet

Karlstads kommun har gjort en översikt för att se solåtkomst för intressanta tak att placera solpaneler på. För oss var taken på Strandvägen 14, Stagnellsgatan 1 och 3 med på denna lista.

Vi kommer 2019 att hålla informationsmöten och informera bostadsrättsföreningens medlemmar om styrelsens planering av uppsättande av solpaneler.

Underhållsplan: Föreningen har en 30-årig underhållsplan upprättad av styrelsen som senast reviderades 2018-11-21.

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 2019. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Lån: Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 27 981 tkr. Under året har 500 tkr amorterats. Styrelsen planerar inte någon amortering år 2019.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 76 st, varav röstberättigade medlemmar 55 st.

Vi har genomfört två städdagar. Den första städdagen 16/5 föregicks av en extrastämma för att anta nya stadgar. Städdagen avslutades i strålande kvällssol med samkväm med grillat med tillbehör. Vi var 35 personer som deltog. Vid den andra städdagen 10/11 utfördes trädgårdsarbete och den avslutades med korvgrillning och fika. Det är många som deltar i våra städdagar och många arbetstimmar blir utförda med trädgårdsarbete som hjälper oss att ha en fin och välskött trädgård som vi alla har glädje av.

Kommunen vill ta ut en straffavgift på 34 125 kr för att vi inte anmälde startdatum för byte av hissarna. Styrelsen anser avgiften felaktig och vi har överklagat i tre instanser och inväntar svar från Mark- och miljödomstolen i Vänersborgs Tingsrätt.

Maskinrum på Stagnellsgatan 3 och Strandvägen 14 har gjorts i ordning för att vara parkeringsrum för barnvagnar och rullatorer etc.

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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, tkr	3 561	3 565	3 547	3 551
Resultat efter finansiella poster, tkr	962	-1 264	812	-179
Soliditet, %	20%	18%	21%	19%
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	811	811	811	811
Låneskuld kr/kvm totalyta	6 713	6 833	6 833	6 833
Drift/underhåll/personalkostnader, kr/kvm	390	925	417	452

Eget Kapital

	Bundet Eget Kapital		Fritt Eget Kapital	
	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 751 589	450 000	3 472 817	-1 264 431
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		1 200 000	-2 464 431	1 264 431
Avsättning framtida underhåll enligt plan		550 000	-550 000	
Disposition av yttre fond enligt styrelsebeslut		-142 089	142 089	
Årets resultat				962 266
Belopp vid årets utgång	3 751 589	2 057 911	600 475	962 266

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 008 386
Disposition ur underhållsfonden	142 089
Avsättning till underhållsfonden enligt plan	-550 000
Årets resultat	962 266
Summa fritt eget kapital att disponeras av stämman	1 562 741

Styrelsen föreslår att balanserat resultat disponeras enligt nedan:

Extra avsättning till underhållsfonden	-800 000
Balanserat resultat överföres i ny räkning	762 741

Resultaträkning		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 560 919	3 565 425
Summa rörelseintäkter		3 560 919	3 565 425
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 507 342	-3 739 321
Övriga externa kostnader	Not 4	-131 765	-131 507
Personalkostnader och arvode	Not 5	-119 716	-114 926
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-479 126	-479 126
Summa rörelsekostnader		-2 237 949	-4 464 880
Rörelseresultat		1 322 970	-899 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 835	6 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 539	-371 154
Summa finansiella poster		-360 704	-364 976
Resultat efter finansiella poster		962 266	-1 264 431
Resultat före skatt		962 266	-1 264 431
Årets resultat		962 266	-1 264 431

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31	
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 680 836	31 159 962
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>30 680 836</u>	<u>31 159 962</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>30 680 836</u>	<u>31 159 962</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	1 267
Övriga fordringar	Not 8	1 916	1 916
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	106 815	98 091
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>108 731</u>	<u>101 274</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	2 013 942	1 810 119
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>2 013 942</u>	<u>1 810 119</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 11	3 218 711	2 460 479
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 218 711</u>	<u>2 460 479</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 341 384</u>	<u>4 371 872</u>
Summa tillgångar		<u>36 022 220</u>	<u>35 531 834</u>

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
---------------	------------	------------

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

Medlemsinsatser	3 751 589	3 751 589
Fond för yttre underhåll	2 057 911	450 000
Summa bundet eget kapital	5 809 500	4 201 589

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	600 475	3 472 817
Årets resultat	962 266	-1 264 431
Summa fritt eget kapital	1 562 741	2 208 386

Summa eget kapital

7 372 241	6 409 975
------------------	------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	27 981 000	27 981 000
Summa långfristiga skulder		27 981 000	27 981 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	0	500 000
Leverantörsskulder		115 352	146 517
Skatteskulder		6 966	6 534
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	47 757	42 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	498 904	445 114
Summa kortfristiga skulder		668 979	1 140 859

Summa skulder

28 649 979	29 121 859
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

36 022 220	35 531 834
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

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 100 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är ca 68 år. Avskrivningsprocenten är 1 %/år.

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

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

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

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

BRF GLASBERGET I KARLSTAD

Org nr 716411-3065

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 378 468	3 378 468
	Hysesintäkt garage och bilplatser	151 596	151 596
	Hysesintäkt övrigt	9 000	9 000
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 955	12 961
	Övriga intäkter	11 900	13 400
		3 560 919	3 565 425

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-209 360	-107 880
	Sotning	0	-4 801
	El	-77 491	-77 182
	Uppvärmning	-369 068	-353 311
	Vatten	-99 432	-104 370
	Renhållning	-76 849	-75 291
	TV	-102 999	-102 565
	Serviceavtal	-8 317	-36 412
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-269 899	-239 570
	Försäkringar	-40 239	-36 751
	Fastighetsskatt	-73 535	-72 325
	Periodiskt underhåll	-142 089	-2 492 743
	Övriga driftskostnader	-38 065	-36 120
		-1 507 342	-3 739 321

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 250	-10 813
	Förvaltningskostnader	-78 068	-76 511
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 089	-14 449
	Föreningsverksamhet	-4 044	-2 380
	Tele (hisslarm), datakommunikation, porto	-11 955	-12 187
	Konsulter (Energideklaration)	-11 975	0
	Förbrukningsinventarier	-1 080	-12 399
	Stämma och styrelse	-3 304	-2 768
		-131 765	-131 507

Not 5	Personalkostnader		
	Föreningen har inga anställda		
	Arvode till styrelsen	-45 000	-47 000
	Övriga arvoden föreningsuppdrag	-50 000	-50 000
	Revisionsarvode	-1 700	-1 700
	Sociala avgifter	-23 016	-16 226
		-119 716	-114 926

Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-479 126	-479 126
		-479 126	-479 126

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 122 000	39 122 000			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 699 180	1 699 180			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 821 180	40 821 180			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-9 661 218	-9 182 092			
	Årets avskrivningar byggnader	-479 126	-479 126			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-10 140 344	-9 661 218			
	Utgående bokfört värde	30 680 836	31 159 962			
	Bokförda värden byggnader	28 981 656	29 460 782			
	Bokförda värden mark	1 699 180	1 699 180			
	Fastighetsbeteckning:					
	Glasberget 3					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1986	33 000 000	14 600 000	47 600 000	47 600 000
			33 000 000	14 600 000	47 600 000	47 600 000
Not 8	Övriga fordringar					
	Skattekonto		1 916		1 916	
			1 916		1 916	
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring		41 943		40 239	
	Förutbetald snöröjning		3 641		3 641	
	Förutbetald kabel-TV		25 923		25 749	
	Förutbetald telefon (hisslarm)		1 710		1 560	
	Förutbetald fastighetsskötsel		22 499		21 759	
	Förutbetalt serviceavtal hissar		4 144		2 341	
	Upplupna ränteintäkter		121		109	
	Upplupet skadestånd		6 834		0	
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0		2 693	
			106 815		98 091	
Not 10	Kortfristiga placeringar					
	Länsförsäkringar fasträntekonto 6 mån		2 013 942		1 810 119	
			2 013 942		1 810 119	
Not 11	Kassa och bank					
	Nordea affärsgiro		1 854 784		596 552	
	Nordea sparkonto		1 363 927		1 863 927	
			3 218 711		2 460 479	

BRF GLASBERGET I KARLSTAD

Org nr 716411-3065

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar	1,62%	2021-06-30	6 000 000	0
Nordea	1,35%	2020-04-15	10 481 000	0
Nordea	1,13%	2021-05-14	6 000 000	0
Nordea	0,84%	2020-06-17	5 500 000	0
			27 981 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del (ingen amortering planeras 2019)	27 981 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	25 981 000

Ställda säkerheter

Panter 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 13 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	28 459	30 694
Depositioner fjärrkontroller	12 000	12 000
Felinbet från privatperson	7 298	0
	47 757	42 694

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna arvoden	97 700	98 700
Upplupna sociala avgifter	18 017	12 941
Upplupen renhållning, el	3 064	7 609
Upplupna räntekostnader	37 424	38 084
Upplupen revision	11 250	10 975
Upplupet underhåll	65 045	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	266 404	276 805
	498 904	445 114

Karlstad 2019 2019


Lennart Örtemo


Vivianne Klyft


Eva Rosvall


Dag Linderot


Gun-Britt Olsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2019 - 03-07


Göran Gustafsson
Revisor vald av föreningsstämman


Joakim Mattsson
BoRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasberget i Karlstad för räkenskapsår 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisor från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från DoRevision 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisor från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller osidosättande 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 räkenskapsår 2018 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelförvaltningen 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 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder 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 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.

Karlstad den

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Göran Gustafsson
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 (förskotts- hyror, 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.