

Brf Glastranan
Org nr 773200-2436

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Glasberget 25 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med totalt 24 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kokvrå

5 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

10 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Den totala boytan är 1701 kvm.

Dessutom uthyres 2 st lokaler med en total yta om 16 kvm samt garageplatser (11 bilplatser, 5 motorcykelplatser) med total yta om 194 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen arbetar med att ta fram en uppdaterad underhållsplan för föreningen. Arbeta för att förankra denna i hela föreningen pågår men någon fastställd plan finns ännu inte utan den beräknas fastställas under år 2019.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har åtta överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Värmlands Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel, och med Vänerförvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Städdagar

Föreningen har genomfört två städdagar under året.

Styrelsen har haft en årsstämma 2018 med följande val.

Ordförande	My Andersson
Sekreterare	Hans Evensson
Ledamot	Lena Thuresson

Suppleanter:	Eva-Marie Samuelsson
	Martin Smederöd
	Siv Rhodin
	Sandra Larsson

Styrelsen har haft 8 protokollförda styrelsemöten. Föreningen har dessutom haft tre medlemsmöten.

En extra stämma 2018-07-01 där Sandra Larsson ersatte Martin Smederöd som suppleant.

Underhållsarbeten har utförts för 311 833 kr under 2018. Underhållskostnader skall gå via resultaträkning.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Arvode till styrelsen har utgått med 27 999 kronor avser två år.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Ordinarie; Stefan Mott, LR-Revision.

Suppleant; Vakant.

Valberedning

Per-Olof Malmqvist och Christian Ugglå.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-25.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2018-12-31	Amortering år 2018
Danske Bank	1,15%	Rörligt	5 984 000	88 178
Danske Bank	1,15%	Rörligt	1 456 940	30 040

Årsavgifter

Årsavgifterna är justerade 2015.

Kommunal fastighetsavgift och inkomstskatt

Fastigheten har värdeår 1957. Fastigheten beskattas med 1377 kr per lägenhet samt med 1% på lokaldelen under 2018.

Tidigare år har föreningen betalat inkomstskatt på föreningens ränteintäkter. Med hänvisning till dom i Regeringsrätten 2010-12-29, där rätten ansåg ränteintäkter hänförliga till en bostadsrättsförenings fastighetsinnehav skattefria, har någon skattekostnad inte beräknats för föreningens ränteintäkter för år 2016.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 280	1 214	1 183	1 216	1 175
Resultat efter finansnetto	tkr	31	-1 328	-191	218	104
Balansomslutning	tkr	8 175	8 333	6 706	6 980	7 139
Soliditet	%	5,0	4,5	3,1	5,7	2,4

Eget kapital

	<u>Insats</u> <u>kapital</u>	<u>Uppskrif</u> <u>fond</u>	<u>Fond för yttre</u> <u>underhåll</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>		
Eget kapital 2017-12-31	77 900	-	126 935	-	-1 328 128	-	-
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna och budget	-	-	-	-1 328 128	1 328 128	-	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-	-	-	-
Uppskrivningsfond	- 1 500 000	-	-	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	30 849	-	-
Eget kapital 2018-12-31	77 900	1 500 000	126 935	-1 328 128	30 849	0	0

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Förslag till resultatdisposition

Förslag till behandling av resultat

Årets resultat

30 849

Balanserat resultat

-1 328 128

Återstår till föreningsstämmans förfogande

-1 297 279

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så;

att i ny räkning överförs

-1 297 279

-1 297 279

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter			
Netoomsättning	1	1 232 174	1 214 047
Övriga intäkter		47 990	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 280 164</u>	<u>1 214 047</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 059 698	-2 271 402
Personalkostnader	3	-37 831	-36 147
Avskrivningar	4, 5, 6, 7	-56 365	-56 365
Summa rörelsekostnader		<u>-1 153 894</u>	<u>-2 363 914</u>
		<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat före finansiella poster		126 270	-1 149 867
Resultat från finansiella			
Räntekostnader för fastighetslån		-95 421	-178 261
Summa resultat från finansiella poster		<u>-95 421</u>	<u>-178 261</u>
Resultat efter finansiella poster		30 849	-1 328 128
Resultat efter skatt		<u>30 849</u>	<u>-1 328 128</u>
Årets resultat		<u>30 849</u>	<u>-1 328 128</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	4	5 856 707	5 885 072
Stamreparationer	6	706 404	734 404
Mark		213 350	213 350
		6 776 461	6 832 826
Summa anläggningstillgångar		6 776 461	6 832 826
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		4 140	5 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	66 617	66 341
		70 757	71 969
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 327 663	1 429 104
Summa omsättningstillgångar		1 398 420	1 501 073
Summa tillgångar		8 174 881	8 333 899

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		77 900	77 900
Uppskrivningsfond		1 500 000	1 500 000
Föreningens fond för yttre underhåll		126 935	126 935
		<u>1 704 835</u>	<u>1 704 835</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 328 129	-
Årets resultat		30 849	-1 328 128
		<u>-1 297 280</u>	<u>-1 328 128</u>
Summa eget kapital		<u>407 555</u>	<u>376 707</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	7 440 940	7 559 158
Summa långfristiga skulder		<u>7 440 940</u>	<u>7 559 158</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		112 003	171 529
Personalskatt		600	15 975
Förskottsbetalda avgifter	10	120 807	120 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	92 976	89 588
Summa kortfristiga skulder		<u>326 386</u>	<u>398 034</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 174 881</u>	<u>8 333 899</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		7 660 000	7 660 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

K-2 regerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan. Övriga avskrivningar görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Noter

Not 1 Intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter bostäder	1 113 465	1 106 343
Hyrer	51 690	35 540
Debiterad el	65 820	66 360
Avräkning el	1 199	5 804
Summa	1 232 174	1 214 047

Not 2 Övriga kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvode för teknisk förvaltning	52 985	51 899
Reparation och underhåll	311 833	1 588 660
El	94 549	78 658
Värme	269 273	201 704
Vatten och avlopp	41 326	30 049
Renhållning	21 576	21 156
Snöröjning	17 657	1 655
Fastighetsförsäkring	34 391	32 910
Kabel-TV	44 018	35 786
Fastighetsskatt	39 328	37 840
Trädgårskostnader	-	45 421
Övriga driftskostnader	29 526	26 588
Tel och porto	4 830	4 522
Administrationsomkostnader	4 591	3 330
Konsultkostnader	30 000	48 529
Revisionsarvode	13 750	13 750
Arvode för ekonomisk förvaltning	50 065	48 945
Summa	1 059 698	2 271 402

Not 3 Personalkostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvode	27 299	21 250
Sociala avgifter	10 532	14 897
Summa	37 831	36 147

Not 4 Byggnader

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 879 784	5 379 784
Uppskrivning av bokfört värde	-	1 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>6 879 784</u>	<u>6 879 784</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-994 712	-966 347
Årets avskrivningar	-28 365	-28 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-1 023 077</u>	<u>-994 712</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 856 707</u>	<u>5 885 072</u>
 Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 150 000	11 150 000
Taxeringsvärde mark	5 478 000	5 478 000
	<u>16 628 000</u>	<u>16 628 000</u>

Not 5 Installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	120 000	120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 000	120 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-120 000	-120 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-120 000	-120 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 6 Stamrenovering

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 111 900	1 111 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 111 900	1 111 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-377 496	-349 496
Årets avskrivningar	-28 000	-28 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-405 496	-377 496
Utgående restvärde enligt plan	<u>706 404</u>	<u>734 404</u>

Not 7 Takomläggning/ombyggnation

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	290 757	290 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 757	290 757
Ingående ackumulerade avskrivningar	-290 757	-290 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-290 757	-290 757
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	34 387	34 481
Kabel-TV	8 234	8 234
Fastighetsskötsel	11 340	11 250
Ekonomisk förvaltning	12 656	12 376
Summa	<u>66 617</u>	<u>66 341</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2018-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Danske Bank	1,15	2019-12-20	88 178	5 984 000
Danske Bank	1,15	2018-12-29	30 040	1 456 940
Totalt			118 218	7 440 940

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

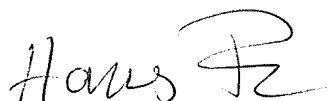
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	10 000	12 724
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	120 807	120 942
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	20 499	-
Upplupna revisionsarvoden	8 366	8 366
Upplupna sociala avgifter	-	14 897

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Övriga poster	5 511	5 601
El	10 600	10 000
Fjärrvärme	38 000	38 000
Summa	<u>213 783</u>	<u>210 530</u>

Karlstad 2019-03-21



My Andersson
Ordförande



Hans Evensson
Sekreterare



Lena Thuesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-26.



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glastranan

Org.nr 773200-2436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glastranan för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glastranan för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad

26 1 7 2019



Stefan Mott

Godkänd revisor