Årsredovisning
2019

BRF GLASBERGET PÅ KUNGSHOLMEN
769611-4235

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Att bo i en bostadsrättsförening - vad innebär det?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning.
I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga.

Årsavgifterna kan då höjas i en rimlig takt så att det finns pengar till underhåll och andra utgifter. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening. Medlemmarna har ett gemensamt åtagande genom medlemskapet.
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen. Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska årets verksamhet. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som kan bli bättre. På stämman kan man också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasberget på Kungsholmen, 769611-4235, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen registrerades 2004. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Glasberget på Kungsholmen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjanderätt utan begränsning i tid. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.
Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Ledamöter
Andreas Karlsson ordförande
Jonas Vedung sekreterare
Mats Eriksson kassör
Roger Lind
Dan Sundell

Suppleanter
Daniel Eriksson
Tony Bring

Styrelsens arbete har bedrivits inom områdena ekonomi, fastighet, medlemmar och närmiljö. På föreningens hemsida finns mer information om styrelsens arbete och indelning i arbetsgrupper.
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor
Föreningens externa revisor är Ole Deurell, Parameter revision AB.

Valberedning
Valberedningen har utgjorts av Linda Ljungberg samt Anna Sandin som tillfrågades av styrelsen.

Förvaltning
Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Nabo Group AB, (tidigare Valvet Förvaltning AB.)

Fastigheten
Föreningen köpte fastigheten Smaragden 20 den 29 oktober 2009 av Wallenstam AB och tillträdde fastigheten den 15 december samma år.
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 215 lägenheter, varav 211 är bostadsrättslägenheter och 4 är hyreslägenheter. På fastigheten finns även 6 hyreslokaler (328 kvm) som alla är uthyrda. Ambitionen är att efterhand sälja och upplåta föreningens kvarvarande hyreslägenheter som bostadsrätter.
Fastigheten upplåts med tomträtt. Det nuvarande tomträttsavtalet sträcker sig fram till 2023.
Fastigheten har under året varit försäkrad hos Trygg Hansa. Från och med den 1 januari 2018 har föreningen inte längre tillägg för bostadsrätt.
Fastigheten är ansluten till ComHem som levererar bredband, telefoni och TV (basutbud ingår i årsavgiften). Föreningen har även ett fibernät med ett gruppavtal hos AllTele A3 som levererar bredband 1 000/1 000 Mbit (ingår i årsavgiften).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019.

Väsentliga händelser under året

Hyresrätter upplåtna som bostadsrätter
Under året har en hyresrätt upplåtits som bostadsrätt.

Sålda bostadsrätter

Under året har 42 lägenheter överlåtits.

Föreningens lån
Föreningen har under året amorterat två miljoner kronor. Föreningens lån uppgår därmed till 16 miljoner kr, vilket innebär drygt 2500 kr/kvm. Styrelsen har under året även omförhandlat räntan på kvarvarande lån.

Medlemsdagar och trädgård
Under perioden har två medlemsmöten hållits med gemensamma arbeten på fastigheten.

Information
Under året har information löpande lagts ut på föreningens hemsida, www.brfglasberget.se. Föreningen har också en gruppsida på Facebook där information delas. Särskild väsentlig information har också delats ut i brevinkasten samt mejlats ut.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition med utgångspunkt i föreningens underhållsplan.

Övriga bokslutskommentarer
Under året har föreningen inte haft några anställda i väsentlig omfattning. Styrelsen har arvoderats med ett belopp som fastställts av föreningsstlämman.

Underhåll och investeringar

Underhållsplan
Det finns en kontinuerligt uppdaterad underhållsplan som anger större planerade renoveringar och förbättringar.

Besiktning och förbättringar vid övertagandet av fastigheten
Vid föreningens förvärv av fastigheten gjordes en teknisk besiktning med noterade reparationsbehov på ca 13 miljoner kr. Reparationsbehovet har under ägarperioden åtgärdats.

Vid besiktningen konstaterades det att vatten- och avloppsrör samt yt- och tätskikt i våtrum var från byggåret 1938. Stående vattenledningsrör (stigare) bedömdes vid besiktningen vara i så bra skick att de inte behövde bytas. Det beslutades dock att utföra en relining av avloppsrören innan föreningen tillträdde fastigheten. I samband med reliningen renoverades badrummen i ett 30-tal lägenheter med nya yt- och tätskikt och nya vatten- och avloppsrör fram till stigare. Dessutom byttes vattenledningsrör i WC och kök fram till stigare i ytterligare ca 50 lägenheter. Även elstigare bedömdes vid övertagandet av fastigheten vara i så bra skicka att de inte behövde bytas.

Under året har föreningen genomfört en garantibesiktning av den relining som gjordes 2009. Besiktningen gjordes genom stickprovskontroll av fyra stammar. Resultatet var det fanns vissa brister i just de stammarna. Föreningen kommer därför undersöka alla stammar under 2020. Därefter beslutas om hur frågan ska hanteras framöver.

Tidigare års underhåll och investeringar under ägarperioden
- Nya ventilationsaggregat (FTX) i lägenheter 2009
- Relining av avloppsstammar 2009
- Ny el i allmänutrymmen 2009
- Målning och nya mattor i allmänutrymmen 2010
- Nya tvättmaskiner 2010
- Upprustning grovsoprum 2011
- Målning av fönster mot gård 2011
- Byte undercentral för värme 2012
- Nytt styrelserum 2012
- Nytt elektroniskt låssystem 2013
- Injustering av värmesystemet 2013
- OVK-besiktning (godkänd) 2013
- Nya torktumlare och tvättmaskiner 2014
- Målning tak och fönster mot gatan 2014
- Nya hissar 2015
- Indragning av fibernät 2015
- OVK-besiktning (godkänd) 2016
- Ombyggnad av miljöstation 2017
- Ombyggnad av tvättstuga 2017
- OVK-besiktning (godkänd) 2019
- Renovering av cykelrummmet 2019

Årets underhåll och investeringar
- Cykelrummet (investering)
- Löpande reparationer och underhåll

Planerat underhåll och kommande investeringar
- Byte av entréportar
- Renovering av sockel mot gatan
- Löpande reparationer och underhåll
- Inspektion av spillvattenstammar

Ekonomi

Tidigare vidtagna åtgärder
Styrelsen har under flera år arbetat för att effektivisera verksamheten och minska föreningens kostnader. Följande större åtgärder har haft betydande inverkan på kostnadssänkningen.
- Försäljning av hyresrätter och vindsyta
- Översyn av värmesystemet
- Amortering av föreningens lån
- Omförhandling av räntor på föreningens lån
- Omförhandling av leverantörers avtal
- En effektivare ärendehantering

Förväntad framtida utveckling
Föreningen har en stabil och god ekonomi. Föreningen är lågt belånad, likviditeten är god och kassaflödet i den löpande verksamheten är positivt. Årets resultat, inklusive avskrivningar, ligger i balans.
Styrelsen har avstått från att höja årsavgiften 2015 - 2019. Styrelsens bedömning är att den grundläggande ekonomiska situationen för föreningen inte kommer förändras under året. Av den anledning föreslås ingen avgiftshöjning för 2020.
Styrelsens mål är att föreningens intäkter över tid ska täcka föreningens alla kostnader, inklusive avskrivningar.

Medlemsinformation
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 290 st. Tillkommande medlemmar under året var 50 och avgående medlemmar under året var 46. Vid räkenskapsårets slut fanns det 294 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 42 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	6 398	6 272	6 285	6 293
Resultat efter fin. poster	145	105	85	-163
Soliditet, %	91	91	88	87
Taxeringsvärde	218 396	178 981	178 981	178 981
Bostadsyta, kvm	6 321	6 321	6 321	6 321
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	895	891	895	897
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 531	2 908	3 740	4 244
Belåningsgrad, %	7,96	8,90	10	13

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	172 019	-	605	172 625
Upplåtelseavgifter	11 393	-	1 550	12 942
Fond, yttre underhåll	1 968	-	69	2 037
Balanserat resultat	-133	105	-69	-97
Årets resultat	105	-105	145	145
Eget kapital	***185 351***	***0***	***2 300***	***187 652***

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-97
Årets resultat	145
Totalt	**48**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300
Att från yttre fond i anspråk ta	-322
Balanseras i ny räkning	71
	48

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

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		6 398	6 333
Rörelseintäkter		95	318
Summa rörelseintäkter		***6 493***	***6 652***
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-4 435	-4 444
Övriga externa kostnader	8	-445	-524
Personalkostnader	9	-179	-177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 185	-1 185
Summa rörelsekostnader		***-6 244***	***-6 329***
Rörelseresultat		**249**	**323**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-105	-222
Summa finansiella poster		***-103***	***-218***
Resultat efter finansiella poster		**145**	**105**
Årets resultat		**145**	**105**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	201 295	202 232
Maskiner och inventarier	12	67	83
Pågående projekt		368	0
Summa materiella anläggningstillgångar		***201 730***	***202 316***
Summa anläggningstillgångar		***201 730***	***202 316***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		205	45
Övriga fordringar	13	132	140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	763	761
Summa kortfristiga fordringar		***1 100***	***946***
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 889	1 513
Summa kassa och bank		***2 889***	***1 513***
Summa omsättningstillgångar		***3 989***	***2 459***
Summa tillgångar		**205 718**	**204 775**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 567	183 412
Fond för yttre underhåll		2 037	1 968
Summa bundet eget kapital		***187 604***	***185 380***
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-97	-133
Årets resultat		145	105
Summa fritt eget kapital		***48***	***-29***
Summa eget kapital		***187 652***	***185 351***
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 000	18 000
Summa långfristiga skulder		***16 000***	***18 000***
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		857	247
Skatteskulder		40	39
Övriga kortfristiga skulder		224	200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	945	937
Summa kortfristiga skulder		***2 066***	***1 424***
Summa eget kapital och skulder		**205 718**	**204 775**

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	**1 513**
Resultat efter finansiella poster	145
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	1 185
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	**1 330**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-154
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	643
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	**1 819**
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-598
Kassaflöde från investeringar	**-598**
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	2 155
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**155**
Årets kassaflöde	**1 376**
Likvida medel vid årets slut	**2 889**

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter
Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar
Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt
Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.
Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hyresintäkter, bostäder	148	192
Hyresintäkter, lokaler	622	556
Årsavgifter, bostäder	5 563	5 521
Övriga intäkter	161	382
Summa	***6 493***	***6 652***

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	151	9
Fastighetsskötsel	41	15
Städning	217	223
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	6	12
Summa	***416***	***259***

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	271	555
Summa	***271***	***555***

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Övrigt	322	231
Summa	***322***	***231***

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	379	385
Sophämtning	151	126
Uppvärmning	844	873
Vatten	195	185
Summa	***1 569***	***1 569***

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	138	0
Fastighetsförsäkringar	241	234
Fastighetsskatt	390	366
Kabel-TV	102	244
Tomträttsavgälder	986	986
Summa	***1 857***	***1 829***

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5	0
Juridiska kostnader	0	45
Kameral förvaltning	289	285
Konsultkostnader	38	1
Revisionsarvoden	31	27
Övriga förvaltningskostnader	81	167
Summa	***445***	***524***

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	43	42
Styrelsearvoden	137	134
Summa	***179***	***177***

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	105	222
Summa	***105***	***222***

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	210 073	208 712
Årets inköp	230	1 361
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 303	210 073
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 840	-6 672
Årets avskrivning	-1 168	-1 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 008	-7 840
Utgående restvärde enligt plan	**201 295**	**202 232**
I utgående restvärde ingår mark med	*104 419*	*104 419*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 596	78 373
Taxeringsvärde mark	146 800	100 608
Summa	***218 396***	***178 981***

Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	167	167
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	167	167
Ingående ackumulerad avskrivning	-83	-67
Avskrivningar	-17	-17
Utgående ackumulerad avskrivning	-100	-83
Utgående restvärde enligt plan	**67**	**83**

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	23
Skattekonto	67	52
Övriga fordringar	65	65
Summa	***132***	***140***

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	5	0
Fastighetsskötsel	34	0
Försäkringspremier	240	241
Förvaltning	37	0
Tomträtt	246	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201	520
Summa	***763***	***761***

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Stadshypotek	2020-03-30	0,55 %	8 000	9 000
Stadshypotek	2020-03-30	0,80 %	8 000	9 000
Summa			***16 000***	***18 000***

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	37	37
El	31	0
Förutbetalda avgifter/hyror	558	504
Löner	132	132
Sociala avgifter	46	46
Uppvärmning	112	0
Utgiftsräntor	0	1
Vatten	17	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	218
Summa	***945***	***937***

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	110 000 000	110 000 000
Summa	***110 000 000***	***110 000 000***

Underskrifter

STOCKHOLM, 2020-05-07
Ort och datum

Andreas Karlsson
Ordförande

Mats Eriksson
Kassör

Dan Sundell
Ledamot

Jonas Vedung
Sekreterare

Roger Lind
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-13

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glasberget på Kungsholmen
Org.nr. 769611-4235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen för år 2019.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Parameter

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 Glasberget på Kungsholmen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 13/5 - 2020

Ole Deurell

Auktoriserad revisor

Parameter