



ÅRSREDOVISNING 2021

Bostadsrättsföreningen Glasberget i Karlstad

Brf Glasberget i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
373 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
6574 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
8%



ENERGIKOSTNAD
126 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGT
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





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GLASBERGET I KARLSTAD med säte i Karlstad org.nr. 716411-3065 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen bildades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten:

Byggnad/Fastighet	Nybyggnadsår
GLASBERGET 3	1952 och 1986

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4168
27	garageplatser	0
Totalt 82 objekt		4168

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 17 st 2 rok, 35 st 3 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lennart Örtemo	Ordförande	2021-06-18	
Vivianne Klyft	Ledamot	2021-06-18	
Gun-Britt Olsson	Ledamot	2021-06-18	
Eva Rosvall	Ledamot	2020-05-31	
Dag Linderot	Ledamot	2020-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Rosvall och Dag Linderot.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lennart Örtemo, Vivianne Klyft, Eva Rosvall, Dag Linderot.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

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

Valberedning har varit: Kjell Hellstedt, Tommy Zetterqvist samt Malin Hülpers, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma genomfördes med poströstning perioden 2021-05-27 - 2021-06-18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad och motsvarar i genomsnitt 811 kr/kvm. Föreningen har inte gjort någon avgiftshöjning sedan 2005 och styrelsens målsättning är att inte behöva höja avgiften närmaste åren. I månadsavgiften ingår inte hushållsel.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2021-11-18. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastighetsbesiktning genomförs löpande.

Utförda arbeten 2021

* Arkitekt- och konsult hjälp med planering och utformning av rabatter Stagnellsgatan 1 och Strandvägen 14 plus definerad inköpslista till rabatterna och bevattningsanläggning

Leverantör: Trädgårdskonsult Linn Malmén AB, växtinköp från Blomsterlandet samt bevattning VVS-Montören
Kostnad: 39 000 kr

* Belysning i trapphus Stagnellsgatan 1 och 3

Leverantör: Caverion Kostnad: 300 000 kr

* Reparation av gästlägenheten - tak, väggar och kök

Leverantör: Byggfrid Kostnad: 250 000 kr

* Hissbyte och takarbeten Strandvägen 16

Leverantörer: Kone och Caland AB Kostnad: 2 miljoner

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

Leverantör: Caverion Kostnad: 45 000

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2013	Balkonger, terasser
2015	Värmesystem
2017	Hissar Stagnellsgatan 1 och 3, Strandvägen 14
2019	Solpaneler och värmepump
2021	Hiss Strandvägen 16

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Planering inför 2022

- * Nytt låssystem ytterdörrar + porttelefon, uppskattad kostnad: 250 000 kr
- * Byte och översyn av garageportar, uppskattad kostnad: 300 000 kr
- * Återställning av trapphus Strandvägen 16, uppskattad kostnad: 250 000 kr

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 79 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.

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

Den traditionella Årsstämman ställdes in pga restriktioner för Corona viruset och istället genomfördes en poströstning. Röstlistor skickades ut till samtliga 55 lägenheter och styrelsen fick ett gensvar med 33 inkomna svar.

Under året har två stycken städdagar genomförts den 8 maj och 13 november 2021. Det var mycket uppskattade och lyckade städdagar som genomfördes med restriktioner om att hålla avstånd. Över 40 personer vid varje tillfälle hörsammade dessa inbjudningar som vid varje städdag avslutades med korvgrillning och fika.

TV- och bredbandsavtalet med Com Hem är uppsagt fr o m 2022-09-08. En arbetsgrupp har bildats för att ta fram underlag för val av ny leverantör.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	373	445	378	380	410
Skuldsättning, kr/kvm	6 574	6 574	6 713	6 713	6 833
Räntekänslighet, %	8	8	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	126	91	125	131	128
Driftskostnad, kr/kvm	1 000	306	363	390	925
Årsavgifter, kr/kvm	811	811	811	811	811
Totala intäkter, kr/kvm	857	859	854	854	855
Nettoomsättning, tkr	3 573	3 582	3 558	3 561	3 565
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 643	740	-1 135	962	-1 264
Soliditet, %	16	20	18	20	18

2021: Driftskostnader avviker från tidigare år, bla exkl personalkostnader men inkl underhållskostnader

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 751 589	0	0	3 751 589
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 171 055	1 500 000	-2 128 754	542 301
S:a bundet eget kapital, kr	4 922 644	1 500 000	-2 128 754	4 293 890
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 314 321	-760 492	2 128 754	2 682 583
Årets resultat, kr	739 508	-739 508	-1 687 988	-1 642 938
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 053 829	-1 500 000	440 766	1 039 645
S:a eget kapital, kr	6 976 473	0	-1 687 988	5 333 535

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med -2 678 754 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	553 829
Årets resultat, kr	-1 642 938
Reservation till underhållsfond, kr	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 678 754
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 039 645

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-400 000
Balanseras i ny räkning, kr	639 645

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 573 111	3 582 256
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 573 111	3 582 256
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-4 101 033	-1 744 679
Övriga externa kostnader	Not 4	-152 707	-120 733
Personalkostnader	Not 5	-163 317	-128 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-519 872	-519 872
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-4 936 928	-2 513 668
RÖRELSERESULTAT		-1 363 818	1 068 588
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 120	-329 080
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-279 120	-329 080
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 642 938	739 508
RESULTAT FÖRE SKATT		-1 642 938	739 508
ÅRETS RESULTAT		-1 642 938	739 508

BALANSRÄKNING

		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 936 143	30 456 015
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		29 936 143	30 456 015
Summa anläggningstillgångar		29 936 143	30 456 015
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	1 054	1 054
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	108 239	115 052
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		109 293	116 106
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 10	3 873 786	4 707 003
<i>Summa kassa och bank</i>		3 873 786	4 707 003
Summa omsättningstillgångar		3 983 079	4 823 109
SUMMA TILLGÅNGAR		33 919 222	35 279 124

BALANSRÄKNING

	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 751 589	3 751 589
Fond för yttre underhåll	542 301	1 171 055
Summa bundet eget kapital	4 293 890	4 922 644
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 682 583	1 314 321
Årets resultat	-1 642 938	739 508
Summa fritt eget kapital	1 039 646	2 053 829
Summa eget kapital	5 333 536	6 976 473
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 27 400 000	15 400 000
Summa långfristiga skulder	27 400 000	15 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	0	12 000 000
Leverantörsskulder	569 251	265 988
Skatteskulder	6 105	4 455
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 39 849	41 515
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 570 481	590 692
Summa kortfristiga skulder	1 185 686	12 902 650
Summa skulder	28 585 686	28 302 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	33 919 222	35 279 124

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 100 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 21 985 tkr, vilket är oförändrat.

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	3 378 468	3 378 468
Hysesintäkt garage	151 596	151 596
Hysesintäkt övrigt	9 750	10 800
El	14 529	7 430
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 568	11 592
Övriga intäkter	10 200	22 370
	3 573 111	3 582 256
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-216 110	-151 799
El	-204 198	-118 454
Uppvärmning	-217 447	-155 690
Vatten	-102 383	-103 490
Renhållning	-91 516	-86 050
TV	-104 948	-104 505
Servicavtal	-17 317	-17 624
Förvaltningskostnader fastighetsskötsel	-303 389	-257 881
Försäkringar	-47 304	-44 249
Fastighetsskatt	-80 245	-78 595
Periodiskt underhåll	-2 678 754	-596 856
Övriga driftskostnader	-37 422	-29 486
	-4 101 033	-1 744 679
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-12 725	-13 520
Förvaltningskostnader adm, ck	-82 089	-82 292
Kostnader överlåtelse och panter	-7 490	-10 327
Föreningsverksamhet	-2 726	-1 175
Kontorskostnad tele, porto	-12 930	-11 969
Konsulter	-4 188	0
Förbrukningsinventarier	-30 559	-1 450
	-152 707	-120 733
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inga anställda		
Arvode till styrelsen	-70 000	-62 200
Lön/ersättning div föreningsarbeten	-21 040	0
Övriga arvoden	-50 000	-50 000
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-20 277	-14 183
	-163 317	-128 383
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-519 872	-519 872
	-519 872	-519 872

	2021-12-31	2020-12-31			
Not 7 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 936 923	39 936 923			
Ingående anskaffningsvärde mark	1 699 180	1 699 180			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 636 103	41 636 103			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-11 180 088	-10 660 216			
Årets avskrivningar byggnader	-519 872	-519 872			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 699 960	-11 180 088			
Utgående redovisat värde	29 936 143	30 456 015			
Redovisade värden byggnader	28 236 963	28 756 835			
Redovisade 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
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning				30 406 000	30 406 000
Summa ställda säkerheter				30 406 000	30 406 000
Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	1 054	1 054			
	1 054	1 054			
Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Förutbetalad försäkring	49 594	47 304			
Förutbetalad TV	26 486	26 236			
Förutbetalad tele	1 960	1 960			
Förutbetalad fastighetskötsel	24 059	33 472			
Förutbetalad medlemsavgift Bostadsrätterna	6 140	6 080			
	108 239	115 052			
Not 10 KASSA OCH BANK					
Nordea affärsgiro	1 293 909	2 125 725			
Nordea sparkonto	563 927	563 927			
Länsförsäkringar placeringskonto	2 015 950	2 015 951			
Swedbank SUS-konto	0	1 400			
	3 873 786	4 707 003			

2021-12-31 2020-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	1,00%	2023-04-19	9 900 000	0
Nordea	1,05%	2025-06-18	5 500 000	0
Stadshypotek	0,60%	2024-04-30	6 000 000	0
Stadshypotek	0,86%	2026-06-30	6 000 000	0
			27 400 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 400 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,89%

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

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	3 632	1 857
Medlemmars inre fond	24 217	27 658
Depositioner fjärrkontroller	12 000	12 000
	39 849	41 515

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna arvoden	122 000	114 200
Upplupna sociala avgifter	16 529	15 350
Upplupen el, värme, renhållning	93 276	46 833
Upplupna räntekostnader	26 146	31 621
Upplupen revision	12 400	11 800
Upplupet underhåll och reparationer	15 734	81 065
Upplupen fastighetsskötsel	1 594	0
Upplupet serviceavtal	0	2 588
Förutbetalda årsavgifter och hyror	282 802	287 235
	570 481	590 692

Karlstad den 17/3 2022


Lennart Örtemo
Ordförande


Vivianne Klyft

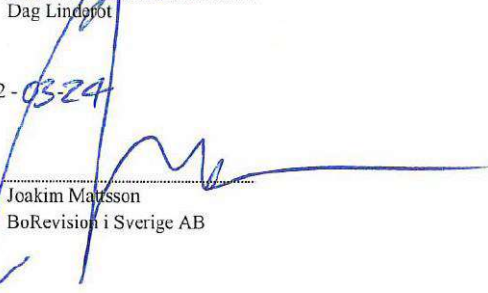

Eva Rosvall


Gun-Britt Olsson


Dag Lindqvist

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022 - 0324


Mikael Wiklund
Föreningsvald revisor


Joakim Mattsson
BoRevision i 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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därtför att föreningens medlemmar fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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. Anlagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 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 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.
- 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.
- 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.
- 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 föreningsvalda 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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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:

- företaget 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 24
13 2022

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Wiklund
Av föreningen vald revisor