

Årsredovisning

för

Brf Glastranan

773200-2436

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	12

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

Styrelsen för Brf Glastranan får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Glastranan är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Glasberget 25 med adress Stagnellsgatan 5 samt Strandvägen 18 i Karlstad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-07-25.

Föreningen har sitt säte i Karlstads Kommun .

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med lägst tre och högst sju suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-04-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Carin Hansdotter	Ordförande	2023
Anna Sundqvist Kräutner	Ledamot	2023
Lena Thuresson	Ledamot	2023
Per-Olof Malmqvist	Ledamot	2023

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Camilla Andersen	Suppleant	2023
Åke Stenberg	Suppleant	2023
Nikki Van Riet	Suppleant	2023

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 6 st (6) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer

Oskar Forsberg	KPMG	2023
----------------	------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Åke Stenberg	Sammanställande	2023
Carin Hansdotter		2023

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 26 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007-2008. Till fastigheten hör också 11 bilplatser och 5 motorcykelplatser i garage.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå	1 st
1 rum och kök	6 st
2 rum och kök	4 st
3 rum och kök	11 st
4 rum och kök	4 st

Total tomtare	1 263 kvm
Total bostadsarea	1 664/ 1 701 kvm
Garageyta	194 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. Kollektivt bostadsrättstillägg har tecknats för medlemmarna.

Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har värdeår 1957. Fastigheten beskattas med 0,3% bostäderna samt 1% på lokaldelen under 2021.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning

Total fastighetsförvaltning (ekonomisk och teknisk-, yttre- och fastighetsskötsel, städ, uh-plan)

Karlstads Energi

El, fjärrvärme och renhållning

AB Sappa

Kabel-TV och datakommunikation

KONE

Hisservice och reparationer

Inspecta

Hissbesiktning

Karlstads Energi

Stadsnät

Karlstads Kommun

Vatten/avlopp

Aktiv IT

Internetanslutning

Rydahls Teknik

Bravida

Prenad, serviceavtal tvättmaskiner

Byggbeslag

Lås

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst på 111 181 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Föreningen har inte ändrat årsavgifterna under 2022. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 693 kr/kvm. Avgifterna höjs med 10 % 01/01-2023.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Underhållsplan är skapad under 2021, avsättning till yttre underhållsfond är utifrån den.

Reparationer och underhåll

Putsarbete på betongfasad framsida, renovering av fönsterkrokar i lägenhet vån 6 på Stagnellsgatan.
Konsultationer gällande energieffektivisering samt injustering av föreningens ventilation. Reparation av automatiska dörröppnare för bostadsanpassning.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	40
Under året avgående medlemmar	5
Under året tillkommande medlemmar	5
Medlemmar vid årets slut	40

Under året har 3 st (6) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 292	1 306	1 251	1 258	1 280
Resultat efter finansiella poster	111	-35	-144	-1 121	31
Balansomslutning	11 484	11 495	12 132	8 533	8 175
Soliditet (%)	6,3	5,3	5,3	9,3	4,0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser*	Upplåtelse avgifter*	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2021-12-31	77 900	3 005 000	126 935	-2 562 408	-35 426
Balansering fg. års resultat				-35 426	35 426
Årets avs. till yttre fond			214 141	-214 141	
Årets disp. ur yttre fond			-22 415	22 415	
Årets resultat					<u>111 181</u>
Eget kapital 2022-12-31	<u>77 900</u>	<u>3 005 000</u>	<u>318 661</u>	<u>-2 789 560</u>	<u>111 181</u>

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 597 834
Årets avsättning underhållsfond	-214 141
Disponerat ur underhållsfond	22 415
årets vinst	111 181
	-2 678 379

behandlas så att
i ny räkning överföres

-2 678 379
-2 678 379

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 291 697	1 306 048
Övriga rörelseintäkter		22 511	71 554
Summa rörelseintäkter		1 314 208	1 377 602
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-865 020	-1 088 135
Övriga externa kostnader	4	-50 623	-72 493
Personalkostnader och arvoden	5	-37 411	-46 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-59 365	-56 365
Summa rörelsekostnader		-1 012 419	-1 263 052
Rörelseresultat		301 789	114 550
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 614	-149 976
Summa finansiella poster		-190 607	-149 976
Resultat efter finansiella poster		111 182	-35 426
Årets resultat		111 181	-35 426

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 164 149	11 220 514
Inventarier, verktyg och installationer	7	27 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 191 149	11 220 514
Summa anläggningstillgångar		11 191 149	11 220 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 510
Övriga fordringar	8	775	6 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	74 057	73 757
Summa kortfristiga fordringar		74 832	83 166
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	218 336	191 250
Summa kassa och bank		218 336	191 250
Summa omsättningstillgångar		293 168	274 416
SUMMA TILLGÅNGAR		11 484 317	11 494 930

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		77 900	77 900
Uppåtelseavgifter		3 005 000	3 005 000
Fond för yttre underhåll		318 661	126 935
Summa bundet eget kapital		3 401 561	3 209 835

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 789 561	-2 562 408
Årets resultat		111 181	-35 426
Summa fritt eget kapital		-2 678 380	-2 597 834

Summa eget kapital

723 181 612 001

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	0	1 337 181
Summa långfristiga skulder		0	1 337 181

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 12	10 456 141	9 242 000
Leverantörsskulder		75 651	106 954
Aktuella skatteskulder		132	120
Övriga skulder		836	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	228 376	196 674
Summa kortfristiga skulder		10 761 136	9 545 748

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 484 317 11 494 930

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med 214 141 kronor enligt upprättad underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på föreningens fastighet samt övriga materiella anläggningstillgångar görs enligt fastställd plan

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Hysesint garage/p-platser moms	50 920	52 940
Hysesint garage/p-platser	1 095	0
Årsavgifter bostäder	1 174 692	1 179 281
Hysesintäkter lokaler momsfri	2 700	3 750
Elavgifter	62 290	68 669
Överlåtelseavgifter	0	1 190
Påminnelseavg/inkassoavg	0	219
Öresutjämning	0	-1
	1 291 697	1 306 048

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Städkostnad utöver avtal	0	450
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 988	148 921
Hissbesiktning	0	1 596
Jourutryckning CSG	0	2 236
Serviceavtal	489	7 735
Snöröjning och sandning	50 369	90 351
Rep bostäder	10 529	6 642
Rep och underhåll gemensamma utrymmen	40 710	87 353
Rep hiss	10 177	9 571
Fastighetsel	181 970	126 280
Fjärrvärme	252 888	296 005
Vatten	49 452	57 725
Sophämtning	30 183	28 990
Fastighetsförsäkringar	36 718	40 749
Fastighetsavgift/skatt	42 968	42 956
Förvaltningsarvode, grundavtal	96 120	93 408
Kabel-TV	13 380	31 907
Förbrukningsmaterial	0	2 851
Hisstelefon/porttelefon	438	653
Datakommunikation	9 999	11 756
Övrigt	5 874	0
Trädgårdsskötsel	5 768	0
	865 020	1 088 135

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kreditupplysning	200	2 038
Revisionsarvoden	14 375	21 072
Övriga förvaltningskostnader	18 189	2 978
Konsultarvoden	5 251	2 240
Bankkostnader	3 986	3 545
Övriga externa tjänster	2 937	31 250
Medlems-/ föreningsavgift	4 780	9 370
Förbrukningsinventarier	629	0
Gårdskassa	277	0
	50 624	72 493

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2022	2021
Styrelsearvode	21 250	20 500
Löner övriga	0	5 001
Arb.givaravg löner/ersätt	8 368	20 558
Sammanträdesarvoden	7 750	0
Övr kostnadsersättning	43	0
	37 411	46 059

Not 6 Byggnader, mark och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	13 652 530	13 652 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 652 530	13 652 530
Ingående avskrivningar	-2 432 016	-2 375 651
Årets avskrivningar	-56 365	-56 365
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 488 381	-2 432 016
Utgående redovisat värde	11 164 149	11 220 514
Taxeringsvärden byggnader	15 219 000	12 356 000
Taxeringsvärden mark	8 332 000	9 438 000
	23 551 000	21 794 000
Bokfört värde byggnader	7 637 651	7 694 016
Bokfört värde mark	3 526 498	3 526 498
	11 164 149	11 220 514

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	30 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 000	0
Utgående redovisat värde	27 000	0

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	775	2 487
Momsfordran	0	4 412
	775	6 899

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Trygg Hansa försäkringspremie 2023	46 439	41 969
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	0	7 758
Egerysds Förvaltningskostnader	24 991	24 030
Byggbeslag	2 627	0
	74 057	73 757

Not 10 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Danske Bank	218 335	191 249
Postgiro	1	1
	218 336	191 250

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Danske Bank, 1341-01-57581			0	9 212 000
Danske Bank, 1235-04-16429	1,79	2023-07-31	1 337 140	1 367 180
Danske Bank, 1302-01-32576	3,79	2023-09-29	9 119 000	0
			10 456 140	10 579 180
Amorteringar enligt avtal			154 000	154 000

Långfristig del: 0 kr
Kortfristig del: 10 456 140 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 9 686 140 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev	10 772 000	10 772 000
	10 772 000	10 772 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna kostnadsräntor	1 027	573
Förutbetalda avgifter	110 547	85 114
Upplupen fjärrvärmekostnad	37 652	42 289
Upplupen elkostnad	27 667	23 962
Upplupet vatten och avlopp	0	307
Upplupen sophämningskostnad	2 475	2 012
Upplupen stadsnät	475	476
Revisionsarvode	15 000	15 000
Upplupet styrelsearvode	24 750	20 500
Upplupna sociala	7 776	6 441
Elcenter	0	0
Egeryds snö	1 008	0
Övriga poster		0
	228 377	196 674

Karlstad 2023-05-02



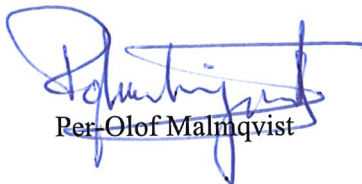
Carin Hansdotter
Ordförande



Anna Sundqvist Kreutner



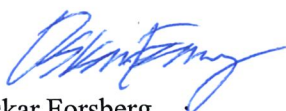
Lena Thuresson



Per-Olof Malmqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08

KPMG



Oskar Forsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glastranan, org. nr 773200-2436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glastranan för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 19 april 2022 med modifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 utvärderar, 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

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glastranan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

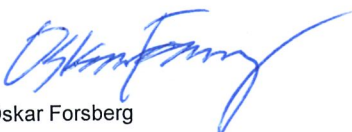
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Karlstad den 8 maj 2023

KPMG AB



Oskar Forsberg

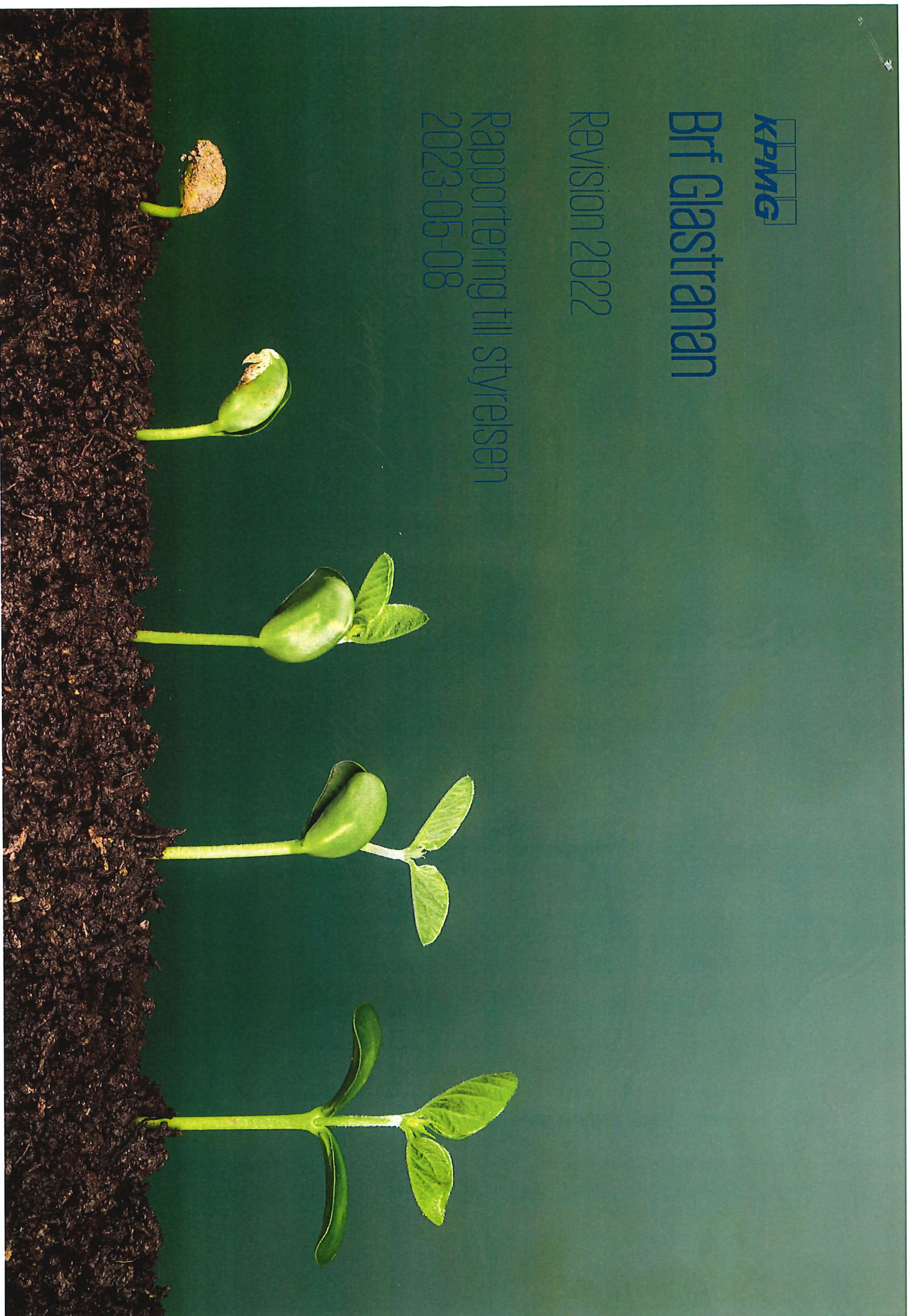
Auktoriserad revisor



Brf Glasstranan

Revision 2022

Rapportering till styrelsen
2023-05-08



Innehåll

- Vad är revision och vad är KPMG?
- Inledning
- Generell riskanalys
- Analys av kassafödet
- Räntekänslighetsanalys
- Utvärdering av förra årets kommentarer
- Förvaltning och övriga iakttagelser



Vad är revision och vad är KPMG?

En revision innebär en oberoende granskning av föreningens årsredovisning, bokföring och förvaltning som leder till slutsatser vilka rapporteras i form av uttalanden i revisionsberättelsen.

Granskningen av förvaltningen innefattar att granska väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Det är vare sig praktiskt möjligt eller kostnadsmåssigt försvarbart att granska allt vid en revision. Granskningens omfattning och inriktning baseras på revisorns bedömning av risken för felaktigheter. Granskningen är därefter urvalsbaserad med syfte att ge revisorn en hög men inte absolut säkerhet att grunda sina uttalanden på i revisionsberättelsen.

KPMG är en av Sveriges största revisionsbyråer, som erbjuder tjänster inom revision, skatt och rådgivning. Vi reviderar allt från ideella och ekonomiska föreningar, mindre aktiebolag till offentlig verksamhet och börsnoterade företag.

Vår skatterådgivning täcker hela spektret från det stora, internationella börsföretagets behov till det mindre, familjeägda företagets, och innehåller även personbeskattning.

KPMGs rådgivning avser allt från riskhantering, finansiell och kommersiell rådgivning vid företagstransaktioner till utvärdering av effektiviteten i organisationer, processer och IT-system.

Utöver detta levererar KPMG en uppsjö av olika ekonomitjänster till både mindre och större företag såsom t ex löneadministration, löpande bokföring och upprättande av bokslut, årsredovisning och deklarationer. KPMG kan även förse företag med outsourcingtjänster t ex avseende ekonomichef.

Kontakta oss gärna om ni vill veta mer om våra tjänster!

Oskar Forsberg

Auktoriserad revisor



Syfte

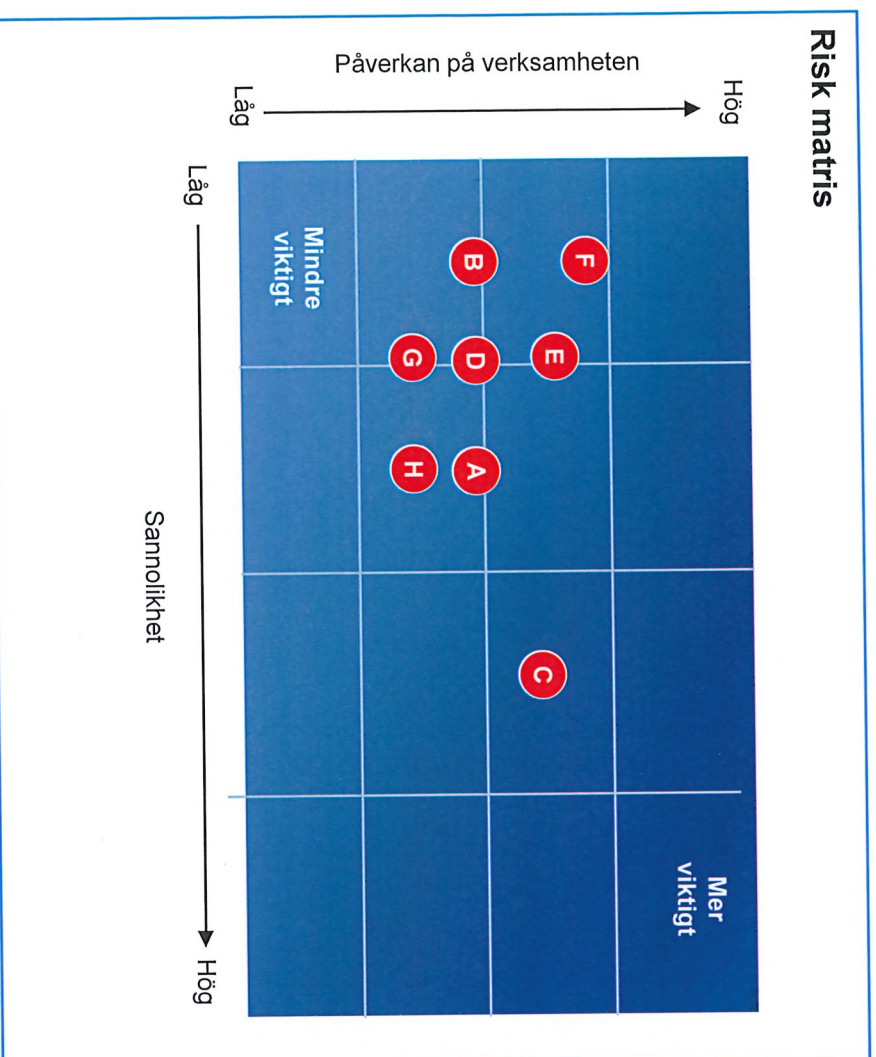
Syftet med denna rapport är att lämna en redogörelse för utförd granskning av Brf Glastranan avseende räkenskapsåret 2022. Rapporten innehåller en riskanalys. Denna ligger delvis till grund för vår revision, men syftar också till att upplysa styrelsen om de områden som vi anser att styrelsen löpande bör beakta.

Vidare innehåller rapporten en del analyser som syftar till att underlätta styrelsens bedömning av bostadsrättsföreningens ekonomiska situation och uppmärksamma styrelsen på våra iakttagelser som gjorts i samband med vår granskning. Rapporten utgör ett komplement till den obligatoriska revisionsberättelsen och baseras på av oss kända förhållanden vid ovanstående datum.

Det bör speciellt noteras att denna rapport är en intern handling som enbart delges styrelsen, föreningsrevisorn och föreningens ekonomiska förvaltare. Till följd av tystnadsplikt får enbart föreningens styrelse besluta om vidare spridning utanför denna krets. Den, i normalfallet, enda externa rapportering som sker utgörs av revisionsberättelsen.



Generell riskanalys



Analysen ovan är generell och avser ge en översiktlig bild (ej fullständig) av exempel på risker i en bostadsrättsförening. Observera att ifyllt matris är baserad på våra bedömningar och att det är styrelsen som har bäst information att bedöma föreningens risker.

Exempel på risker för styrelsen att beakta:

- A. Risk för avgifts- och hyresbortfall
- B. Risk för okontrollerade kostnadsökningar
- C. Ränterisk (risk för ökade räntor)
- D. Risk för felaktiga investeringar
- E. Likviditetsrisk (risk för betalningssvårigheter)
- F. Försäkringsrisk (risk att föreningen inte är försäkrad)
- G. Underhållsrisk (risk att medel saknas för underhåll)
- H. Risk för avsteg från likabehandlingsprincipen

Analys av kassaflödet

Årets resultat	111 181
Justeringar för resultatposter som inte påverkat "kassan"	59 365
	170 546
Ökning +/- minskning av rörelsefordringar	8 334
Upptagna +/-betalda rörelseskulder	1 246
Den löpande verksamhetens påverkan på "kassan"	180 126
Betalda materiella anläggningstillgångar	- 30 000
Investeringsverksamhetens påverkan på "kassan"	- 30 000
Förändring lån	- 123 040
Finansieringsverksamhetens påverkan på "kassan"	- 123 040
Årets påverkan på föreningens kassa & bank	27 086
Kassa & bank vid årets början	191 251
Kassa & bank vid årets slut	218 337

En bostadsrättsförenings kassaflöde är minst lika viktigt som föreningens resultat. Detta då kassaflödet visar allt in- och utflöde av pengar i föreningen oavsett vad som belastar resultaträkningen. Dvs. här ingår t ex inte avskrivningar som belastar resultatet men inte kassan, men här ingår t ex investeringar och amorteringar som inte belastar resultatet men dock kassan.

Ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten är en varningssklocka för styrelsen och indikerar normalt ett behov av avgifts- och hyreshöjningar.

Räntekänslighetsanalys

Vi har nedan sammanställt föreningens lån och räntekostnader samt simulerat en ränteökning för att ge styrelsen en bild över hur räntekostnaderna påverkas. Kolumnen till vänster visar hur ränteökningen påverkar månadskostnaden för en bostadsrätt om 100 kvm.

Räntekostnader avseende lån utgör ofta en stor utgiftspost i bostadsrättsföreningarna. Styrelsen bör betrakta föreningens lånebild samt gällande räntenivåer som en viktig del i förvaltningen av föreningens ekonomi.

Räntekostnad per mån för 100 kvm	Lån	Lånesumma	Ränta	Bundet till
117	1	1 337 140	1,79%	2023-07-31
871	2	9 119 000	1,95%	Rörligt 3 mån
988	Nuvarande räntekostnad per mån			
		Total boyta	1 701	kvm
			Simulerad ränta (oaktat ev amortering)	
295	1	1 337 140	4,50%	
2 010	2	9 119 000	4,50%	
2 305	Simulerad räntekostnad per mån			
1 317	Kostnadsökning för lägenhet på 100 kvm vid simulerad ränteökning			

Förvaltning och övriga iakttagelser



 Bör åtgärdas

Lång avskrivningstid – Enligt anläggningsregistret skriver föreningen av "Byggnad" och "Stamrenovering". Vi noterar att föreningens avskrivningstid för "Byggnad" görs på över 200 år. Detta är en väldigt lång nyttjandeperiod och vi rekommenderar att avskrivningsplanen arbetas om så att den motsvarar en avskrivningstid som styrelsen bedömer rimlig med hänsyn till nyttjandeperioden för fastigheten.

 Observation

Styrelsearvode – Enligt det stämmobeslut är det otydligt vilket arvode styrelsen ska erhållas. Vi vill därför uppmana styrelsen att i fortsättningen skriva exakt vilket belopp som beslutas under stämman.

 Observation

Styrelseprotokoll – Styrelseprotokollen är inte alla numrerade vilket är ett krav enligt lagen om ekonomiska föreningar.



Oskar Forsberg

Revisor

KPMG AB

Email: oskar.forsberg@kpmg.se

Tel: 072 992 05 17

© 2022 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity. All rights reserved.
Konfidentiell (DC2)

