

Brf Glasyrstigen

---

  
FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

# Årsredovisning 2020





Årsredovisning för  
**Brf Glasyrstigen**  
769617-7000

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	10-12
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsföreningen Glasyrstigen (769617-7000) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

## Förvaltningsberättelse

**Styrelse** - Styrelsen utgörs idag av följande personer:

- |                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| 1. Gabriel Örs    | Ordförande      |
| 2. Ram Al Badri   | Vice ordförande |
| 3. Johan Yayo     | Ledamot         |
| 4. Saif Matlob    | Ledamot         |
| 5. Ayad Kaspo     | Ledamot         |
| 6. Nabel Al-Ahwal | Suppleant       |

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas idag av Gabriel Örs, Ram Al Badri och Johan Yayo. Giltiga avtal skall undertecknas av minst två firmatecknare.

### Revisor

Revisor under 2020 har varit Jeanette Larsson, Redovisningshuset.

### Valberedning

Styrelsen har inte haft någon valberedning under året. Trots upprepade försök att skapa ett intresse kring en valberedning och hur viktig roll den spelar för en styrelse ville ingen av föreningens medlemmar ta på sig ansvaret. Styrelsen agerar valberedning fram tills att en valberedning tillsatts.

### Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 82. Under år 2020 har 1 medlem avflyttat och 6 medlemmar har tillkommit. Föreningen hade Vid årets slut 87 medlemmar.

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tegelstenen 75 i Södertälje kommun, omfattande adresserna Glasyrstigen 1–40 och Kakelvägen 3–44. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

### Lägenheter, lokaler, parkering och garage

Föreningen bestod vid årets slut av 63 medlemslägenheter och 6 bostäder med hyresrätt. Styrelsen har policy att sälja samtliga hyresrätter, dvs när en hyresgäst flyttar ut så går huset till försäljning och inte till vidare uthyrning. I beståndet ingår även en föreningslokal som används för möten, även uthyrning till medlemmar, föreningslokalen har adressen Glasyrstigen 40.

Föreningen förfogar över 71 garage och 44 parkeringsplatser. Parkeringsbeståndet är

fulltecknat. Föreningen innehar även 4st gästparkeringar mot avgift som sköts av P-service.

## Förvaltningsavtal

- Styrelsen har ett avtal om ekonomisk förvaltning hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
- Styrelsen beslutade redan 2019 att själva agera vice värd, dvs ta emot ärenden fysiskt på kontoret, när det varit möjligt pga. pandemin, eller via digitalkontakt med föreningens medlemmar som inkommer med frågor eller ärenden. Även teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har styrelsen valt att fortsätta med på egen hand så långt det går, avrop av professionella tjänster vid krav och behov av Jonssons fastighetsjour AB, för både akuta samt icke akuta tjänster.
- Jonssons Fastighetsservice AB anlitas för föreningens snöröjningsperiod.
- Föreningen har fortsatt avtal med P-Service gällande felparkerade bilar i området.

## Väsentliga händelser under året

**Årsstämma** - Ordinarie föreningsstämma ägde rum 15 juli 2020. På stämman deltog 18 medlemmar. Stämman beslutade att den nya styrelsen skulle bestå av 5 ledamöter och 2 suppleanter. Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 13 ordinarie styrelsemöten, 1 årsstämma och 1 konstituerande möte. Samtliga möten har varit protokollförda.

### Årsstämman valde följande styrelse:

<b>Gabriel Örs,</b>	Väljs in som ledamot på 2 år
<b>Ram Albadri,</b>	Väljs in som ledamot på 2 år
<b>Johan Yayo,</b>	Väljs in som ledamot på 2 år
<b>Saif Matlob,</b>	Väljs in som ledamot på 2 år
<b>Ayad Kaspo,</b>	Har 1 år kvar som ledamot
<b>Nabel Al-Ahwal,</b>	Väljs in som suppleant på 1 år
<b>Samer Jalal,</b>	Väljs in som suppleant på 1 år

- *Ram Albadri har agerat tillförordnad Ordförande under perioden 2020.01.01-2020.07.15 då tidigare Ordförande avgick innan mandatperiodens slut pga. tidsbrist.*
- *Samer Jalal valdes in på stämman som suppleant men valde att avgå en kort period efter 2020-10-24 pga. tidsbrist.*

## Husförsäljning - Föreningen sålde 2 av sina hyreshus under året;

- Försäljning av Glasyrstigen 28 till nuvarande HG för 2 160 000 som inkluderar 10% kampanjavdrag mot marknadsvärdet på 2 400 000. Tillträde 2020-10-21.
- Försäljning av Glasyrstigen 8 till nuvarande HG för 1 710 000, som inkluderar 10% kampanjavdrag mot marknadsvärdet på 1 900 000. Tillträde 2020-11-27.

**Projekt: Hus och garagemålning-** Det stora underhållsprojektet, målning av samtliga föreningens hus, garage samt samlingslokal. Vi passade även på att byta ut alla husnummer på fasaden till vita enhetliga av metall, adress/ textskyltar, även garagen fick ett nytt nummersystem



som gör det enklare att se vilket man har. Detta projekts totala kostnad landade på - 2 293 049 kr

**Vårstädning** - Den årliga vårstädningen med efterföljande grill kunde ej äga rum med tanke på den rådande pandemin och restriktionerna som medföljde för folksamlingar.

**Områdets sopkorgar**- Samtliga 12 st av områdets sopkorgar har demonterats bort efter en lång tid av misskötsel. Dessa korgar överfylldes kontinuerligt med matavfallspåsar som lockade till sig fåglar och andra skadedjur, vilket ledde till att avfall hamnade runt korgarna och kostnaderna för städning skenade iväg. Styrelsen har påtalat detta till medlemmarna ett flertal gånger utan framgång, därav beslutet att plocka bort korgarna för att få ett slut den ofräscha och ohygieniska situationen.

**Bohäfte**- Ett bohäfte för föreningen har för första gången sammanställts med information, regler, stadgar, underhållstips samt annat nyttigt för att underlätta för boendet i föreningen. Den utdelades till samtliga närvarande medlemmar på stämmodagen, postutdelning till resterande.

**Julpyssel** - Det årliga julpysslet som blev uppskattat kunde heller inte äga av samma orsaker som nämnts angående pandemin och folksamlingar.

**Ytterdörrar**- Föreningen har inhandlat material såsom målarfärg, penslar, slippapper för att varje medlem som önskar måla om sina ytterdörrar skall kunna göra det, intresset visade sig vara väldigt stort och uppskattat.

**Energideklaration**- Energideklarationen genomfördes, 10 års intervall.

**Sopsystem Lina hage**- Hela sopsugsystemet i Lina hage är nedlagd, varje förening får ordna med eget sopsystem, därav sopkärnen på våra parkeringsområden.

### **Förväntad framtida utveckling**

Styrelsen arbetar vidare med att få en sund ekonomisk situation, en ekonomi i balans och samtidigt behålla standarden och trivseln i området genom att vid tillfällen se över räntor, entreprenörer som vi anlitar för diverse jobb, som styrelse fortsätta ta hand om felanmälan, vicevärd, teknisk förvaltning till den grad vi är kapabla till att göra. Det är även möjligt att husförsäljningarna kan fortsätta inom föreningen, vilket styrelsen har som ambition att utforska vidare.

## Framtida underhåll

Styrelsen har sammanställt en helt ny underhållsplan efter en hel del bearbetning. Underhåll kan ske enligt nedan, dock förbehåller styrelsen sig rätten att anpassa/justera både belopp och tidsram för underhåll:

• Förrådskranar	110 000 kr	inom 1 år
• OVK	300 000 kr	inom 3 år
• Fönster, altandörr	4 000 000 kr	inom 5 år
• Hustak	1 600 000 kr	inom 5 år
• Garagetak	850 000 kr	inom 7 år
• Avloppsrensning	300 000 kr	inom 8 år
• Golvbrunn	1 000 000 kr	inom 10 år
• Fasadmålning	2 300 000 kr	inom 15 år

## Ekonomi

Föreningens resultat för året 2020: – 1 575 050 kr.

Styrelsen hade budgeterat: – 2 438 620 kr.

Resultat mot budget: + 863 570 kr.

Varför styrelsen budgeterade förlust för året var mestadels pga. det stora underhållsprojektet vi startade, målning av samtliga hus och garage. Projektets totala kostnad landade på - 2 293 049 kr, kan avläsas i årsredovisningen under Not 4 – Drift och fastighetskostnader. Husmålning är en stor kostnad men hör inte till vanligheten då det sker allt mellan 13–20 år beroende på olika faktorer, med det bakom oss kan vi nu sätta fortsatt fokus på andra underhållsområden.

Sedan kan vi lägga till resultatet av våra 2 husförsäljning direkt till sparkontot, räknas inte in i resultaträkningen, 2 160 000 + 1 710 000 kr = kr 3 870 000 kr. Se Not 9 – Kassa och bank.

Föreningen är stark ekonomiskt och styrelsen är nöjda med årets resultat. Vårt arbete mot en stabilare och sundare ekonomi kommer fortsätta med att skära ner kostnader, se över räntor, entreprenörer, tjänster, själva agera till den mån det går som, fastighetskötare, teknisk förvaltning, vice värd samt vara dynamiska och lyhörda till förändringar till föreningens fördel. Detta arbete är en del av det som möjliggjorde att styrelsen inte har föreslagit höjda avgifter varken för bostäder eller garage, det arbetet tänker vi fortsätta med.



**Ekonomi**

**Flerårsöversikt**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 320	5 346	5 322	5 365
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 575	-573	-481	-316
Soliditet (%)	46,4	44,8	44	43,1

**Förändringar i eget kapital**

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	29 515 281	10 871 895	2 607 617	-6 975 175	-572 828	35 446 789
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-420 500	420 500		
Balanseras i ny räkning				-572 829	572 828	
Upplåtelse av ny lägenhet	1 034 210	2 835 790				3 870 000
Årets resultat					-1 575 050	-1 575 050
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>30 549 491</b>	<b>13 707 685</b>	<b>2 187 117</b>	<b>-7 127 504</b>	<b>-1 575 050</b>	<b>37 741 739</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

---

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 127 504
Årets resultat	-1 575 050
Totalt	<u>-8 702 554</u>
Avsättning till yttre fond	200 000
Uttag ur yttre fond	-2 100 000
Balanseras i ny räkning	<u>-6 802 554</u>
Summa	<b>-8 702 554</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 320 090	5 346 387
Övriga rörelseintäkter	3	205 981	34 340
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 526 071</b>	<b>5 380 727</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-5 714 567	-4 167 775
Övriga externa kostnader	5	-64 210	-55 246
Personalkostnader och arvoden	6	-171 800	-171 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 508	-428 514
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 379 085</b>	<b>-4 822 581</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-853 014</b>	<b>558 146</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		164	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 199	-1 131 032
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-722 035</b>	<b>-1 130 974</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 575 049</b>	<b>-572 828</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 575 049</b>	<b>-572 828</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 575 050</b>	<b>-572 828</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	66 494 905	66 906 073
Inventarier, maskiner och installationer	8	69 956	87 296
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>66 564 861</u>	<u>66 993 369</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>66 564 861</u>	<u>66 993 369</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		41 544	8 977
Övriga fordringar		120 928	104 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 399	103 150
Summa kortfristiga fordringar		<u>272 871</u>	<u>216 720</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>	9		
Kassa och bank		14 489 111	11 938 706
Summa kassa och bank		<u>14 489 111</u>	<u>11 938 706</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>14 761 982</u>	<u>12 155 426</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>81 326 843</u>	<u>79 148 795</u>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 257 176	40 387 176
Fond för yttre underhåll		2 187 117	2 607 617
Summa bundet eget kapital		<u>46 444 293</u>	<u>42 994 793</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 127 504	-6 975 175
Årets resultat		-1 575 050	-572 828
Summa fritt eget kapital		<u>-8 702 554</u>	<u>-7 548 003</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 741 739</u>	<u>35 446 790</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	<u>25 000 000</u>	<u>42 300 121</u>
Summa långfristiga skulder		25 000 000	42 300 121
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	17 300 121	120 000
Leverantörsskulder		233 238	227 904
Skatteskulder		155 420	265 602
Övriga skulder		-	80 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>896 325</u>	<u>707 874</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>18 585 104</u>	<u>1 401 884</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>81 326 843</u>	<u>79 148 795</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	116 år	(116 år)
Ombyggnad	10-116 år	(10-116 år)
Yttre miljö	20 år	(20 år)
Maskiner	5 år	(5 år)
Inventarier	5-10 år	(5-10 år)
Släpkärra	5 år	(5 år)
Dator	3 år	(3 år)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Noter till Resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 671 497	3 608 759
Hyror	1 635 554	1 690 369
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 039	6 747
Laddning el-bil	1 000	40 512
	<u>5 320 090</u>	<u>5 346 387</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

Gemensamhetslokal	4 900	-
Försäkringsersättning	-	5 351
Intäkt från parkering	51 406	28 989
Återbetalning från Lina Hage	149 675	-
<b>Summa</b>	<u><b>205 981</b></u>	<u><b>34 340</b></u>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

#### Drift

Fastighetsskötsel	46 569	119 750
Tillsyn, besiktning, kontroller	46 305	17 925
Trädgårdsskötsel	1 098	3 350
Snöröjning	28 319	140 539
Reparationer	164 787	380 809
El	59 126	96 957
Uppvärmning	1 109 372	1 137 363
Vatten	617 319	452 180
Sophämtning	201 923	190 183
Försäkringspremie	220 872	213 732
Fastighetsavgift bostäder	576 081	555 381
Fastighetsskatt	2 000	2 000
Övriga fastighetskostnader	26 136	27 560
Kabel-tv/Bredband/IT	4 739	5 226
Förvaltningsarvode ekonomi	139 350	136 227
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	9 075	2 000
Panter och överlåtelser	17 739	6 045
Juridiska åtgärder	15 225	
Kundförluster	-	50 189
Övriga externa tjänster	16 994	9 817
	<u>3 303 029</u>	<u>3 547 233</u>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	-	4 807
Gemensamma utrymmen	-	49 603
VA/Sanitet	46 335	-
Ventilation	72 154	198 403
Byggnad, Gemensamhetslokal	-	367 729
Fasader	2 293 049	-
	<u>2 411 538</u>	<u>620 542</u>

**Totalsumma drift- och fastighetskostnader**

**5 714 567**      **4 167 775**



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Porto / Telefon	4 610	3 796
Konsultarvode	9 550	6 450
Mäklararvode	30 000	25 000
Revisionsarvode	20 050	20 000
<b>Summa</b>	<b>64 210</b>	<b>55 246</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	130 000	130 000
Sociala kostnader	41 800	41 046
	<b>171 800</b>	<b>171 046</b>

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

## Noter till Balansräkning

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 919 398	41 919 398
-Ombyggnad	807 797	660 626
-Mark	26 800 927	26 800 927
-Markanläggning	749 815	647 000
-Nyttillkomna anläggningstillgångar under året	-	249 986
	<b>70 277 937</b>	<b>70 277 937</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 371 864	-2 960 686
-Årets avskrivning enligt plan	-411 168	-411 178
	<b>-3 783 032</b>	<b>-3 371 864</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>66 494 905</b>	<b>66 906 073</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	50 331 000	50 331 000
Mark	33 665 000	33 665 000
	<b>83 996 000</b>	<b>83 996 000</b>
Bostäder	83 996 000	83 996 000
Lokaler	-	-
	<b>83 996 000</b>	<b>83 996 000</b>

## Not 8 Inventarier, maskiner och anslutningsavgifter

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	10 783	10 783
-Släpkärra	14 995	14 995
-Datorer	13 317	13 317
-Inventarier	96 814	-
-Nyanskaffningar under året	-	96 814
	<u>135 909</u>	<u>135 909</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 613	-31 277
-Årets avskrivning enligt plan	-17 340	-17 336
	<u>-65 953</u>	<u>-48 613</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>69 956</b>	<b>87 296</b>

## Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken Södertälje	9 836 222	10 337 772
Handelsbanken Södertälje	4 396	-
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Sthlm AB	4 648 493	1 600 934
<b>Summa</b>	<b>14 489 111</b>	<b>11 938 706</b>

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2020-12-31	Skuldbelopp 2019-12-31
SBAB	2024-10-11	0,99%	12 000 000	12 000 000
SBAB	2024-10-11	0,93%	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	Rörligt	1,55%	1 380 121	1 380 121
Stadshypotek	Rörligt	1,55%	6 520 000	6 640 000
Stadshypotek	2021-10-30	4,12%	9 400 000	9 400 000
			<u>42 300 121</u>	<u>42 420 121</u>

Långfristig del	25 000 000
Kortfristig del	17 300 121

Kommande års planerade amortering	120 000	120 000
-----------------------------------	---------	---------

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år  
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Lån som förfaller senare än 5 år =	-	41 940 121
------------------------------------	---	------------

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>

### Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



## Underskrifter

Södertälje 2021 - 05 - 30



Ram Al Badri



Ayad Habib Kaspo



Saif Matlob


Johan Yayo



Gabriel Örs



Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 06-01



Jeanette Larsson  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF Glasyrstigen**

Org.nr 769617-7000

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Glasyrstigen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Glasyrstigen finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

#### *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 BRF Glasyrstigen enligt god revisors sed 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 lämpligt, 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 revisions sed 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 Glasyrstigen för räkenskapsåret 2020 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 BRF Glasyrstigen 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:

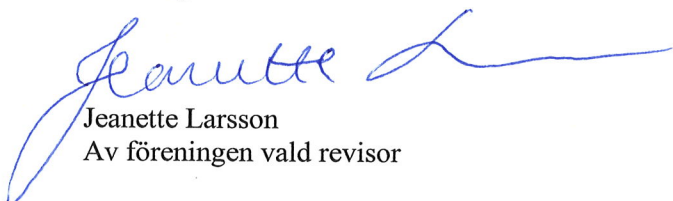
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Södertälje 2021-06-01



Jeanette Larsson  
Av föreningen vald revisor