

Årsredovisning för
Brf Glasyrstigen
769617-7000

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Glasyrstigen (769617-7000) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Styrelse - Styrelsen utgörs idag av följande personer:

Moussa Esa	Ordförande
Ram Al Badri	Vice ordförande
Johan Yayo	Ledamot
Harri Ylikoski	Ledamot
Saif Matlob	Ledamot
Ayad Kaspo	Suppleant

Firmateckning

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

Revisor

Revisor under 2018 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. Vi tar nya tag och hoppas att till nästa år vaska fram en valberedning.

Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 76 st. Under året 2018 har det tillkommit 11 nya medlemmar, 8 st. har lämnat och 2 helt nya har tillkommit genom upplåtelse. Föreningen hade vid årets slut 81 st. 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 60 medlemslägenheter och 9 bostäder med hyresrätt. Styrelsen har policy att sälja samtliga hyresrätter, d v s när en hyresgäst flyttar ut så går huset till försäljning och inte till vidare uthyrning. I beståndet ingår även en föreningslokal som användas som möteslokal, föreningslokalen har adressen Glasyrstigen 40.

Föreningen förfogar över 71 garage och 41 parkeringsplatser. Parkeringsbeståndet är fulltecknat. Under 2019 är planen att bygga ut beståndet av uteparkeringar med 7 nya p-platser, varav 3 på Glasyrstigen och 4 på Kakelvägen.

Förvaltningsavtal

Styrelsen har ett avtal om ekonomisk förvaltning hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utgjorts av MGT Fastighetservice. MGT:s avtal löpte ut i november 2018 men styrelsen och MGT valde då att skiljas åt eftersom MGT inte kunde fortsätta att vara lika aktiv p.g.a. personliga skäl. Styrelsen har tecknat ett nytt avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Byggdax i Mälardalen. Avtalet sträcker sig fram till 2019-11-30.

Snöröjningen har under början av året skötts av HSB, sent i höstas tackade dock HSB nej till att sköta snöröjningen för kommande säsong och styrelsen valde då att skriva avtal med Jimmys snöröjning; ett företag som är underleverantörer till HSB och som föreningen sen anlitade i november 2018. Jimmys snöröjning har avtal med oss till maj 2019.

Föreningen har avtal med P-Service gällande felparkerade bilar i området.

Väsentliga händelser under året

Årsstämma – Ordinarie föreningsstämma ägde rum 31 maj 2018. På stämman deltog 21 medlemmar. Stämman beslutade att den nya styrelsen skulle bestå av 5 ledamöter och två suppleanter. Styrelsen har under verksamhetsåret 2018 haft 20 ordinarie styrelsemöten, 1 årsstämma och 1 konstituerande möte. Samtliga möten har varit protokollförda

Årsstämman valde följande styrelse:

Moussa Esa , ledamot	2 år, förnyat mandat
Ram Albadri , ledamot	2 år, förnyat mandat
Johan Yayo , ledamot	2 år, förnyat mandat
Saif Matlob , ledamot	2 år, förnyat mandat
Harri Ylikoski , ledamot	1 år kvar på sitt mandat
Ayad Kaspo , suppleant	1 år, nyvald
Ziyad Saeed , Suppleant	1 år, nyvald

Ziyad Saeed avgick från styrelsen 2018-10-17 p g a tidsbrist.

Förbättrade kommunikationsmöjligheter – Under året så har vi påbörjat arbetet med att skapa en ny hemsida där all kommunikation och info kommer att ske för alla boende. Stadgar, regler och information kommer vara tillgänglig när hemsidan är i drift.

Husförsäljning – Föreningen sålde ett av sina hyreshus under året; Glasyrstigen 20 för 2.020.000 kr.

Utbildning för styrelsen 2018 – Samtliga i styrelsen har varit på en BRF-utbildning, där vi fick ta del av ekonomisk och rättslig information. Det var för att utbilda styrelsen i de många frågor vi hanterar dagligen och för att utöka vår kompetens i ekonomiska och rättsliga frågor för att förbättra föreningens framtida ekonomi.

Vårstädnig – Den årliga vårstädningen med efterföljande grill ägde rum 19 maj 2018. Vi hade återigen, för andra året i rad ett stort deltagande då nästan samtliga hushåll deltog i både städningen och den efterföljande grillen.

Julpyssel – Det årliga julpysslet med fika för barnen som hölls 14 december 2018 var väldigt positiv i år då många deltog. Detta är något som vi eftersträvar att göra varje år med hjälp av våra medlemmar som ställde upp och gjorde det möjligt att hålla i arrangemanget.

Löpande projekt – styrelsen jobbar med 3 löpande projekt;

1) **Att ersätta systemet med sopsug** – Styrelsen kommer att rösta för att lägga ner systemet med sopsug och ersätta det med sopkär. Lösningen kan bli aktuell redan under början av 2019.

2) **Utöka antalet p-platser** – Styrelsen har gått vidare med att utöka sitt parkeringsbestånd med 7 platser, 4 platser på Kakelvägen och 3 platser på Glasyrstigen. Under slutet på året har bygglov sökts och håller på att bearbetas av kommunen, så fort vi får ett godkännande så kommer arbetet att påbörjas. Styrelsen rapporterar löpande om detta.

3) **Stimulera återstående 10 hyresgäster att köpa sina hus eller flytta** – I kampanjen att öppna upp möjligheten för våra hyresgäster att köpa sina egna hus med 20% lägre pris än marknadens värde ELLER få ett flyttbidrag motsvarande 15% av marknadens värdering lyckades vi under året få ett hus att flytta – Glasyrstigen 20, som vi sedan sålde. Styrelsen kommer att rapportera löpande om detta då målet är att samtliga hushåll i föreningen ska bestå av medlemmar och att vi inte ska ha några hyresrätter kvar.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar vidare på att få en sund ekonomisk situation, en ekonomi i balans och samtidigt behålla standarden och trivseln i området. Det är troligt att det kommer att ske en hel del försäljningar inom föreningen det kommande året. Det är glädjande med nya människor/grannar inom området, men det vilar också ett ansvar på oss alla att välkomna de nya och få dem engagerade i föreningen/området.

Framtida underhåll

Styrelsen har gått igenom tidigare års planer för framtida underhåll, då föreningen gör minus resultat även i år har vi sett oss tvungna att omprioritera och även ta bort tidigare planerade aktiviteter. Efter interna diskussioner och samtal med vår tekniska förvaltare har vi beslutat att underhåll ska ske enligt följande:

- Golvbrunnsbyte när vi renoverar våtrum	1 000 000 kr	inom 8 år
- Spolning av avlopp	200 000 kr	inom 2 år
- Fläktar, översyn och rengörning	250 000 kr	inom 2 år
- Garage, åtgärda undertak	450 000 kr	inom 5 år

För att kunna finansiera de närmaste fem årens reparationer har avsatts en fond uppgående 2 000 000 kr. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden.

Ekonomi

Föreningen gör i år en förlust på – 481.220 kr.

Vi hade budgeterat med en förlust på – 1.238.350 kr, vilket betyder att vi gjorde ett resultat som var 751.130 kr bättre än förväntat. Detta beror mestadels på att vi inte hann med att utföra det planerade projektet med att utöka våra p-platser. Lägger man till resultatet av vår husförsäljning (+ 2.020.000 kr) gör vi en vinst på drygt 1.538.000 kr. Vårt arbete med att skära ner kostnader och satsa på kampanjen att göra flera av våra hyresgäster till husägare gav resultat för andra året i rad. Arbetet mot en sundare ekonomi kommer att fortsätta under kommande år.

Avgiften för bostäderna lämnades oförändrad.

Avgiften för parkeringsplatser och garage lämnades oförändrad.

Föreningen har tidigare erbjudit hyresgäster som ej köper loss lägenheter ett s.k Flyttbidrag. I år har 315 000 kr betalats ut och lägenheten har sedan sålts under året. Vid försäljningen har en upplåtelseavgift på 1 567 813 kr uppstått vilket flyttbidraget har reducerats mot då detta var en kostnad för att kunna sälja lägenheten. Upplåtelseavgift har därefter bokats upp med 1 252 813 kr i eget kapital.

Ekonomisk flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5322	5365	5048	4915
Resultat efter finansiella poster	-481	-316	-438	-946
Soliditet (%)	44	43,1	38,7	39,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	28 481 071	8 531 105	3 400 000	-6 970 483	-315 855
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Reservering till reparationsfond			-431 483	431 483	
Balanseras i ny räkning				-315 855	315 855
Upplåtelse av ny lägenhet	452 187	1 252 813			
Årets resultat					-481 220
Belopp vid årets utgång	28 933 258	9 783 918	2 968 517	-6 854 855	-481 220

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	6 854 855
Årets resultat	-	481 220

Totalt	-	7 336 075

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll		200 000
Uttag ur yttre fond	-	560 900
I ny räkning balanseras	-	6 975 175

Summa	-	7 336 075

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 322 143	5 365 300
Övriga rörelseintäkter	3	58 877	255 936
Summa rörelseintäkter		5 381 020	5 621 236
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 033 746	-4 025 883
Övriga externa kostnader	5	-62 924	-167 063
Personalkostnader och arvoden	6	-171 046	-131 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 320	-391 320
Summa rörelsekostnader		-4 659 036	-4 715 886
Rörelseresultat		721 984	905 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 203 214	-1 221 520
Summa finansiella poster		-1 203 204	-1 221 206
Resultat efter finansiella poster		-481 220	-315 856
Resultat före skatt		-481 220	-315 856
Årets resultat		-481 220	-315 855

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	67 067 265	67 458 585
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		67 067 265	67 458 585
Summa anläggningstillgångar		67 067 265	67 458 585
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57 480	562
Övriga fordringar		74	182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 633	71 704
Summa kortfristiga fordringar		128 187	72 448
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		10 849 974	9 394 294
Summa kassa och bank		10 849 974	9 394 294
Summa omsättningstillgångar		10 978 161	9 466 742
SUMMA TILLGÅNGAR		78 045 426	76 925 327

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 717 176	37 012 176
Fond för yttre underhåll		2 968 517	3 400 000
Summa bundet eget kapital		41 685 693	40 412 176
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 854 855	-6 970 483
Årets resultat		-481 220	-315 855
Summa fritt eget kapital		-7 336 075	-7 286 338
Summa eget kapital		34 349 618	33 125 838
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	42 420 121	42 540 121
Summa långfristiga skulder		42 420 121	42 540 121
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	120 000	123 594
Leverantörsskulder		202 533	237 208
Skatteskulder		140 729	15 031
Övriga skulder		79 843	61 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		732 582	822 475
Summa kortfristiga skulder		1 275 687	1 259 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 045 426	76 925 327

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 22 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	116 år	116 år
Yttre miljö	20 år	(20 år)
Maskiner	5 år	(5 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

	2018	2017
Årsavgifter	3 535 089	3 268 809
Hyror	1 771 143	2 087 543
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 911	8 948
	<u>5 322 143</u>	<u>5 365 300</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	55 052	24 505
Övrigt	3 825	231 431
Summa	<u>58 877</u>	<u>255 936</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	160 866	388 935
Städning	2 330	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 295	7 785
Trädgårdsskötsel	933	-
Snöröjning	115 438	105 651
Reparationer	416 865	221 540
El	96 606	63 551
Uppvärmning	1 124 395	1 123 966
Vatten	410 813	511 390
Sophämtning	197 547	187 839
Försäkringspremie	206 750	188 511
Fastighetsavgift bostäder	539 028	413 325
Övriga fastighetskostnader	25 773	22 141
Kabel-tv/Bredband/IT	4 940	3 903
Förvaltningsarvode ekonomi	132 785	129 350
Panter och överlåtelse	14 107	12 042
Juridiska åtgärder	1 000	-
Övriga externa tjänster	14 340	14 471
	<u>3 472 811</u>	<u>3 394 400</u>

Underhåll

Gemensamma utrymmen	8 278	634
Nya fläktar	269 502	333 537
Tak	261 530	-
Mark	21 625	-
Byte ventilationsaggregat	-	297 312
	<u>560 935</u>	<u>631 483</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

<u>4 033 746</u>	<u>4 025 883</u>
------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	6 236	9 051
Kostn. parkeringsanläggning	4 500	-
Konsultarvode	7 688	88 730
Mäklararvode	25 000	45 000
Revisionsarvode	19 500	24 282
Summa	62 924	167 063

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	130 000	100 000
Sociala kostnader	41 046	31 620
	171 046	131 620

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

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 919 398	41 919 398
-Ombyggnad	660 626	660 626
-Mark	26 800 927	26 800 927
-Markanläggning	647 000	647 000
	70 027 951	70 027 951
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 569 366	-2 178 046
-Årets avskrivning enligt plan	-391 320	-391 320
	-2 960 686	-2 569 366
Redovisat värde vid årets slut	67 067 265	67 458 585

Taxeringsvärde

Byggnader	50 331 000	33 520 000
Mark	33 665 000	21 590 000
	83 996 000	55 110 000

Bostäder	83 996 000	55 110 000
Lokaler	-	-
	83 996 000	55 110 000

Not 8 Inventarier, maskiner och anslutningsavgifter

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	10 783	10 783
-Släpkärra	14 995	14 995
-Datorer	5 499	5 499
	<u>31 277</u>	<u>31 277</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 277	-31 277
	<u>-31 277</u>	<u>-31 277</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken Södertälje	7 837 772	7 839 322
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Sthlm AB	3 012 202	1 554 972
Summa	10 849 974	9 394 294

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2018-12-31	Skuldbelopp 2017-12-31
SBAB	2019-10-11	4,99%	12 000 000	12 000 000
SBAB	2019-09-18	0,76%	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	Rörligt	1,05%	1 380 121	1 383 715
Stadshypotek	Rörligt	1,05%	6 760 000	6 880 000
Stadshypotek	2021-10-30	4,12%	9 400 000	9 400 000
			<u>42 540 121</u>	<u>42 663 715</u>
Kortfristig del av långfristig skuld				
Amortering kommande bokslutsperiod			-120 000	-123 594
			<u>42 420 121</u>	<u>42 540 121</u>
Lån som förfaller senare än 5 år =			41 940 121	42 045 745

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
Summa ställda säkerheter	49 000 000	49 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Södertälje 2019 - 05-31



Moussa Eesa

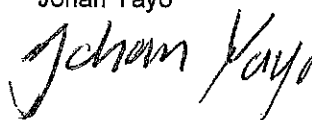


Ram Al Badri

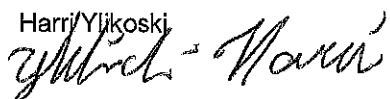


Saif Matlob

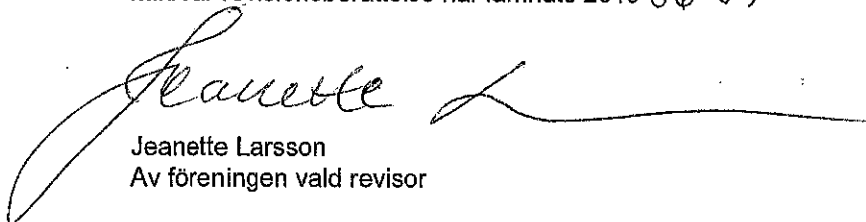
Johan Yayo



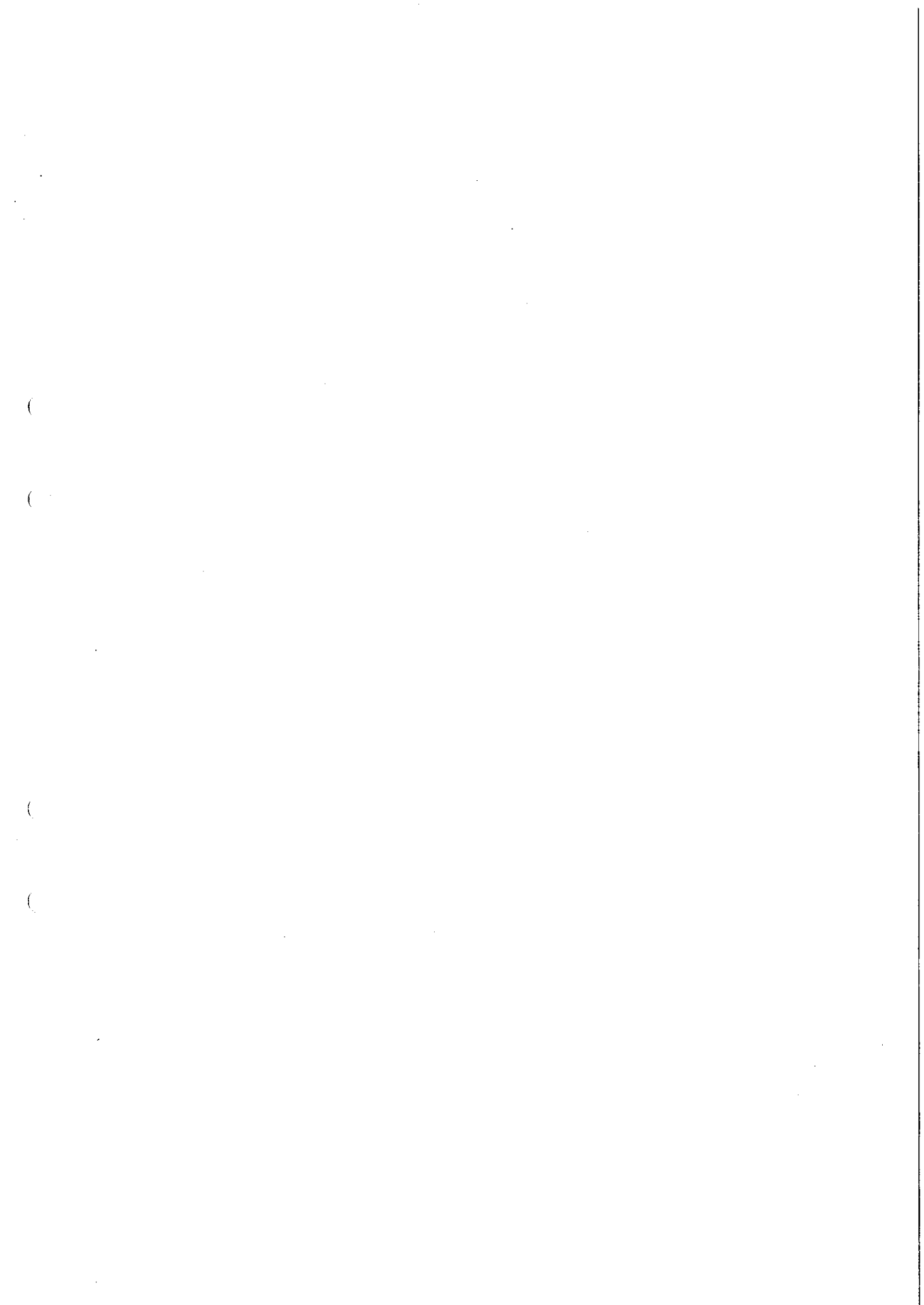
Harri Ylikoski



Min/vår revisionsberättelse har lämnats 2019-06-03



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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Glasyrstigen's finansiella ställning per den 31 december 2018 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 2019-06-03



Jeanette Larsson
Auktoriserad Redovisningskonsult/av föreningen vald revisor