

Årsredovisning för
Brf Glasyrstigen
769617-7000

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Glasyrstigen (769617–7000) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Styrelse - Styrelsen utgörs idag av följande personer:

Ram Al Badri	Ordförande
Johan Yayo	Ledamot
Gabriel Örs	Ledamot
Saif Matlob	Ledamot
Ayad Kaspo	Ledamot
Nabel Al-Ahwal	Suppleant

Firmateckning

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

Revisor

Revisor under 2019 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 81 st. Under år 2019 har 5 medlemmar avflyttat och samt att 6 nya medlemmar har tillkommit varav 2 genom en ny upplåtelse. Föreningen hade vid årets slut 82 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 61 medlemslägenheter och 8 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 44 parkeringsplatser. Parkeringsbeståndet är fulltecknat. Under 2019 var planen att bygga ut beståndet av uteparkeringar med 7 nya p-platser, varav 3 på Glasyrstigen och 4 på Kakelvägen. Efter en närmare inspektion insåg styrelsen att de planerade parkeringarna på kakelvägen skulle vara trånga och inte så optimala som man först trodde, samt att en bit av promenadvägen skulle behöva bli ännu mindre. Därav beslutade styrelsen att endast bygga ut 3 st. parkeringar på Glasyrstigen och inte på Kakelvägen. Just idag har vi totalt 4 st. gästparkeringar mot avgift.

Förvaltningsavtal

Styrelsen har ett avtal om ekonomisk förvaltning hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utgjorts av Byggdax i Mälardalen. Byggdax's avtal skulle löpt ut i november 2019 men styrelsen och Byggdax valde då att skiljas åt tidigare eftersom Byggdax inte uppfyllde den servicen som föreningen behöver.

Styrelsen har beslutat att ta över teknisk förvaltning och fastighetsskötsel från september 2019 och, samband med det tecknade föreningen avtal med Jonssons fastighetsjour i Södertälje AB för jourtjänster och vid behov fastighetsskötsel och teknisk förvaltning.

Snöröjningen har skötts av Jimmys snöröjning. Jimmys snöröjning har avtal med oss till maj 2020.

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

Störningsjouren

F o m 16 september 2019 har vi anlitat RH Service & Jour för att rapportera felparkerade bilar, ovårdade gårdar, nedskräpning och fel som behöver repareras ute på området - inte inne i bostäderna. RH kommer att göra ronder i området 2-4 ggr per vecka och även hantera störningsärenden och att ingen bryter mot vårt rökförbud.

Utfallet blev väldigt positivt då parkerade bilar inne på området minskade kraftigt



Väsentliga händelser under året

Årsstämma – Ordinarie föreningsstämma ägde rum 13 juni 2019. På stämman deltog 17 medlemmar. Stämman beslutade att den nya styrelsen skulle bestå av 5 ledamöter och två suppleanter. Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 16 ordinarie styrelsemöten, 1 årsstämma och 1 konstituerande möte. Samtliga möten har varit protokollförda.

Årsstämman valde följande styrelse:

Moussa Esa,	fortsätter på sitt nuvarande mandat (1 år kvar), som ordförande
Ram Albadri,	fortsätter på sitt nuvarande mandat (1 år kvar), som ledamot
Johan Yayo,	fortsätter på sitt nuvarande mandat (1 år kvar), som ledamot
Saif Matlob,	fortsätter på sitt nuvarande mandat (1 år kvar), som ledamot
Ayad Kaspo,	väljs in som ledamot på 2 år
Gabriel Örs,	väljs in som suppleant på 1 år
Nabel Al-Ahwal,	väljs in som suppleant på 1 år

Moussa Esa avgick från styrelsen 2019-12-31 p g a tidsbrist,
Ram Albadri ersätter *Moussas* mandat och *Gabriel Örs* blir ledamot.

Husförsäljning – Föreningen sålde ett av sina hyreshus under året; Kakelvägen 9 för 2 000 000 kr.

Vårstädning – Den årliga vårstädningen med efterföljande grill ägde rum 25 maj 2019. 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 var väldigt positivt 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.

Besiktning lekpark – En besiktning av bägge lekparkerna har utförts och utfallet blev nedslag på flertalet punkter. Ex; saknas skyltar, klämrisk, staket för nära, ojämna sandnivåer. Dessa punkter ska ses över och åtgärdas i prioriterad ordning av styrelsen.

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 – 572 828 kr.

Vi hade budgeterat med en förlust på – 1 381 890 kr, vilket betyder att vi gjorde ett resultat som var 809 062 kr bättre än förväntat. Detta beror mestadels på att vi inte utförde det planerade projektet med att utöka våra p-platser och att styrelsen tagit över teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

Lägger man till resultatet av vår husförsäljning (+ 2 000 000 kr) gör vi en vinst på 1 427 172 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 vill köpa loss sina lägenheter ett s.k flyttbidrag.

I år har 330 000 kr betalats ut och lägenheten har sedan sålts under året.

Vid försäljningen har en upplåtelseavgift på 1 417 977 kr uppstått vilket flyttbidraget har reducerats mot då detta var en kostnad för att kunna sälja lägenheten.

Upplåtelseavgiften har därefter bokats upp mot eget kapital med 1 087 977 kr.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	5 346	5 322	5 365	5 048
Resultat efter fin. poster (tkr)	-573	-481	-316	-438
Soliditet (%)	44,8	44	43,1	38,7

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	28 933 258	9 783 918	2 968 517	-6 854 855	-481 220	34 349 618
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-360 900	360 900		
Balanseras i ny räkning				-481 220	481 220	
Upplåtelse av ny lägenhet	582 023	1 087 977				1 670 000
Årets resultat					-572 828	-572 828
Belopp vid årets utgång	29 515 281	10 871 895	2 607 617	-6 975 175	-572 828	35 446 790

2

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 975 175
Årets resultat	-572 828
Totalt	-7 548 003

Avsättning till yttre fond	200 000
Uttag ur yttre fond	-620 500
Balanseras i ny räkning	-7 127 503
Summa	-7 548 003

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

12

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 346 387	5 322 143
Övriga rörelseintäkter	3	34 340	58 877
Summa rörelseintäkter		5 380 727	5 381 020
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 167 775	-4 033 746
Övriga externa kostnader	5	-55 246	-62 924
Personalkostnader och arvoden	6	-171 046	-171 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 514	-391 320
Summa rörelsekostnader		-4 822 581	-4 659 036
Rörelseresultat		558 146	721 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 131 032	-1 203 214
Summa finansiella poster		-1 130 974	-1 203 204
Resultat efter finansiella poster		-572 828	-481 220
Resultat före skatt		-572 828	-481 220
Årets resultat		-572 828	-481 220

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 906 073	67 067 265
Inventarier, maskiner och installationer	8	87 296	-
Summa materiella anläggningstillgångar		66 993 369	67 067 265
Summa anläggningstillgångar		66 993 369	67 067 265
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 977	57 480
Övriga fordringar		104 593	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 150	70 633
Summa kortfristiga fordringar		216 720	128 187
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		11 938 706	10 849 974
Summa kassa och bank		11 938 706	10 849 974
Summa omsättningstillgångar		12 155 426	10 978 161
SUMMA TILLGÅNGAR		79 148 795	78 045 426

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 387 176	38 717 176
Fond för yttre underhåll		2 607 617	2 968 517
Summa bundet eget kapital		42 994 793	41 685 693
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 975 175	-6 854 855
Årets resultat		-572 828	-481 220
Summa fritt eget kapital		-7 548 003	-7 336 075
Summa eget kapital		35 446 790	34 349 618
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	42 300 121	42 420 121
Summa långfristiga skulder		42 300 121	42 420 121
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	120 000	120 000
Leverantörsskulder		227 904	202 533
Skatteskulder		265 602	140 729
Övriga skulder		80 504	79 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		707 874	732 582
Summa kortfristiga skulder		1 401 884	1 275 687
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 148 795	78 045 426

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	(0)
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

	2019	2018
Årsavgifter	3 608 759	3 535 089
Hyror	1 690 369	1 771 143
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 747	15 911
Laddning el-bil	40 512	-
	<u>5 346 387</u>	<u>5 322 143</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	5 351	55 052
Intäkt från parkering	28 989	3 825
Summa	<u>34 340</u>	<u>58 877</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	119 750	160 866
Städning	-	2 330
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 925	8 295
Trädgårdsskötsel	3 350	933
Snöröjning	140 539	115 438
Reparationer	380 809	416 865
El	96 957	96 606
Uppvärmning	1 137 363	1 124 395
Vatten	452 180	410 813
Sophämtning	190 183	197 547
Försäkringspremie	213 732	206 750
Fastighetsavgift bostäder	555 381	539 028
Fastighetsskatt	2 000	-
Övriga fastighetskostnader	27 559	25 775
Kabel-tv/Bredband/IT	5 226	4 940
Förvaltningsarvode ekonomi	136 227	132 785
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 000	-
Panter och överlåtelse	6 046	14 105
Juridiska åtgärder	-	1 000
Kundförluster	50 189	-
Övriga externa tjänster	9 817	14 340
	<u>3 547 233</u>	<u>3 472 811</u>
Underhåll		
Bostäder	4 807	-
Gemensamma utrymmen	49 603	8 278
Ventilation	198 403	269 502
Byggnad, Gemensamhetslokal	367 729	-
Tak	-	261 530
Mark	-	21 625
	<u>620 542</u>	<u>560 935</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>4 167 775</u>	<u>4 033 746</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	3 796	6 236
Kostn. parkeringsanläggning	-	4 500
Konsultarvode	6 450	7 688
Mäklararvode	25 000	25 000
Revisionsarvode	20 000	19 500
Summa	55 246	62 924

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	130 000	130 000
Sociala kostnader	41 046	41 046
	171 046	171 046

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

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
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
-Nyttillkomna anläggningstillgångar under året	249 986	-
	70 277 937	70 027 951
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 960 686	-2 569 366
-Årets avskrivning enligt plan	-411 178	-391 320
	-3 371 864	-2 960 686
Redovisat värde vid årets slut	66 906 073	67 067 265
Taxeringsvärde		
Byggnader	50 331 000	50 331 000
Mark	33 665 000	33 665 000
	83 996 000	83 996 000
Bostäder	83 996 000	83 996 000
Lokaler	-	-
	83 996 000	83 996 000

Not 8 Inventarier, maskiner och anslutningsavgifter

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	10 783	10 783
-Släpkärra	14 995	14 995
-Datorer	13 317	5 499
-Nyanskaffningar under året	96 814	-
	<u>135 909</u>	<u>31 277</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 277	-31 277
-Årets avskrivning enligt plan	-17 336	-
	<u>-48 613</u>	<u>-31 277</u>
Redovisat värde vid årets slut	87 296	-

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken Södertälje	10 337 772	7 837 772
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Sthlm AB	1 600 934	3 012 202
Summa	11 938 706	10 849 974

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2019-12-31	Skuldbelopp 2018-12-31
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	1,30%	1 380 121	1 380 121
Stadshypotek	Rörligt	1,30%	6 640 000	6 760 000
Stadshypotek	2021-10-30	4,12%	9 400 000	9 400 000
			<u>42 420 121</u>	<u>42 540 121</u>
Kortfristig del av långfristig skuld				
Amortering kommande bokslutsperiod			-120 000	-120 000
			<u>42 300 121</u>	<u>42 420 121</u>
Lån som förfaller senare än 5 år =			41 820 121	41 940 121

n

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

JK

Underskrifter

Södertälje 2020 - 06-21

Ram Al Badri



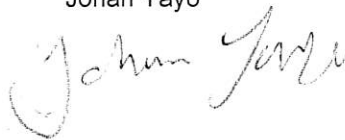
Ayad Habib Kaspo



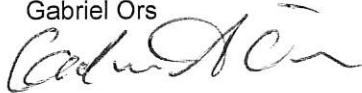
Saif Matlob



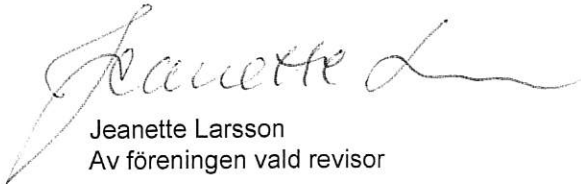
Johan Yayo



Gabriel Örs



Min/vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-24



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 2019.

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 2019 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 2019 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

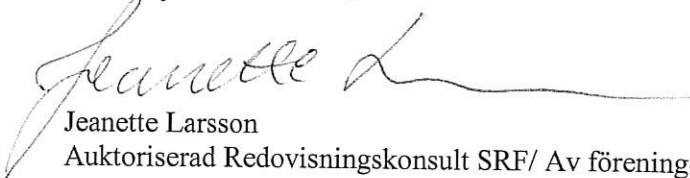
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 2020-06-24



Jeanette Larsson

Auktoriserad Redovisningskonsult SRF/ Av föreningen vald revisor