

Brf Glasyrstigen


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2021



Årsredovisning för
Brf Glasyrstigen
769617-7000

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsföreningen Glasyrstigen (769617–7000) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Styrelse - Styrelsen utgörs idag av följande personer:

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

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 2021 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 87 st. Under år 2021 har 5 medlemmar avflyttat och 8 medlemmar har tillkommit. Föreningen hade vid årets slut 90 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.
- Vice värd - Styrelsen beslutade redan 2019 att själva agera vice värd, dvs ta emot bokade 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 2021 – Med rådande pandemi hölls den ordinarie föreningsstämman 24 juli 2021 enl. poströstningsrutiner där styrelsen närvarade fysiskt för räkning av poströster samt justering. Inlämnade poströster uppgick till 15 st. Stämman beslutade att den nya styrelsen skulle bestå av 6 ledamöter och 0 suppleanter. Efter mötets avslut delades protokollet ut till samtliga medlemmar via e-mail. Styrelsen har under verksamhetsåret 2021 haft 10 ordinarie styrelsemöten, 1 årsstämma och 1 konstituerande möte. Samtliga möten har varit protokollförda.

Årsstämman valde följande styrelse:

Gabriel Örs,	Väljs in som ledamot på 1 år
Ram Albadri,	Väljs in som ledamot på 1 år
Johan Yayo,	Väljs in som ledamot på 1 år
Saif Matlob,	Väljs in som ledamot på 1 år
Ayad Kaspo,	Väljs in som ledamot på 1 år
Nabel Al-Ahwal,	Väljs in som ledamot på 1 år

Digital brevlåda - 1 januari 2021 övergår föreningen till digitala utskick gällande nyhetsbrev eller annat föreningsrelaterat till sina boende, och lämnar därmed pappersutskick som var både tid och resurskrävande.

Undercentral - Bägge trycktankar defekta, utbytta till en kostnad om 23tkr 17 mars 2021 då funktion att hålla huvudtrycket uteblivit och skapat ojämn värmefördelning.

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

Prisjustering besöksparkering - långtidsparkering, 2 veckor 900kr, 1 mån 1400kr.

Staket erbjudande - Då många staket har varit i behov underhåll beslutade styrelsen om ett erbjudande för dem boende som önskar byta ut sitt nuvarande gamla staket mot ett enhetligt sådant där föreningen står för materialkostnad om max 350kr/m, arbetet för monteringen får varje medlem lösa på egen hand. Mer detaljer finns i utskick från styrelsen.

Telge återvinning – matavfallspåsar

Som ett steg i miljöarbetet för Södertälje kommun har Telge återvinning bytt ut sina gröna plastpåsar mot papperspåsar fr.om 2021-11-01. Rutin för utdelning skall uppdateras och meddelas ut till samtliga boende vid färdigställandet.

Projekt: Vattenventiler förråd - Varm och kallvatten ventiler i förråd defekta i flertalet hus efter inspektion, då detta kan medföra stora vattenskador vid bristfällig funktion beslutade styrelsen som förebyggande åtgärd att byta ut samtliga vattenventiler till samtliga hus på rören för varm och kallvatten. Arbetet anlitat av AE Nordvärme, kostnad för detta projekt uppgick till ca 136tkr.

OVK - Den obligatoriska ventilationskontrollen som skall utföras varje 3år i varje hus genomfördes under vecka 41. Ventilations bolaget i Stockholm AB anlätades för detta uppdrag. Dem hus med brister får återbesök för åtgärd av fel.

Lån/ Räntor - Omförhandling av lån och räntor genomfördes under fjärde kvartalet 2021. Utfallet enligt nedan.

2år 5,8mkr: 1,10%

3år 3,6mkr: 1,26%

3år 1,380,121mkr: 1,09%

5år 6,4mkr: 1,20%

Julpyssel - 10 december hade föreningen julpyssel för barn i föreningens lokal med olika aktiviteter, deltagandet blev stort och väldigt uppskattat.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar vidare med att få en sund ekonomisk situation, en ekonomi i balans och samtidigt behålla standarden samt 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 vid behov:

<u>Objekt</u>	<u>Kostnad</u>	<u>Tidsram</u>	<u>Utfört</u>
• Förrådskranar	110 000 kr	inom 1 år	2021
• OVK	300 000 kr	inom 3 år	2021
• Områdesbelysning	400 000 kr	inom 1 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 2021: + 335 264 kr.

Styrelsen hade budgeterat: + 174 220 kr.

Resultat mot budget: + 161 044 kr.

Nyckeltal

	2021	2020	2019
• Årsavg/kvm bostadsrättsyta*	550	538	557
• Lån/kvm bostadsrättsyta*	6 182	6 200	6 435
• Räntekostnad/kvm bostadsrättsyta*	102	106	172
• Rörelsekostnad/kvm bostadsyta**	565	488	774
• Soliditet	46,90%	46,40%	44,80%
• Nettoomsättning, Tkr	5 185	5 320	5 346
• Resultat, Tkr	335	-1 575	-573
• Eget sparkonto 31/12, Tkr	9 835	9 836	10 338
• Bostadsrättsyta, kvm*	6 823	6 823	6 592
• Bostadsyta, kvm**	7 470	7 470	7 470

Bostadsyta = Total yta bostadsrätter och hyresrätter

Rörelsekostnad = Kostnader enligt not 4 & 5 i årsredovisningen

Soliditet = Eget kapital / totala tillgångarna från balansräkning

Styrelsens utlåtande

Årets resultat visar tydligt att trenden har vänt fastän föreningen hade större utgifter som påverkade resultatet, vatten ventiler i förråd, OVK, trycktankar i UC, staket erbjudande, försäkringsskador samt generella höjningar i övriga tjänster. Föreningen är fortsatt stark ekonomiskt, se *Not 9 Kassa och bank*, och styrelsen är nöjda med årets resultat då vi slog budget. Styrelsens hela arbete med att agera till den mån det går som, fastighetsskötare, teknisk förvaltning, vice värd, där vi har överblick på varje enskild situation och besluten blir mer korrekta fortsätter att ge frukter, vilket är välkommet. Utmaningar finns alltid, men att vara dynamiska till förändring är basen till en stabilare och sundare ekonomi, därför har samtliga räntor omförhandlats och medfört ytterligare tryggt sparande, se *Not 10 Skulder till kreditinstitut*, fortsatt noggrann översyn av samarbetspartners, entreprenörer, projekt, övriga tjänster är ett löpande arbete för en hållbar ekonomi. Styrelsen ser fram emot att fortsätta med satsningar på underhållsplan och andra projekt utan negativ belastning på ekonomin.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	5 185	5 320	5 346	5 322
Resultat efter fin. poster (tkr)	335	-1 575	-573	-481
Soliditet (%)	46,9	46,4	44,8	44

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	30 549 491	13 707 685	2 187 117	-7 127 504	-1 575 050	37 741 740
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			-1 900 000	1 900 000		
Balanseras i ny räkning				-1 575 049	1 575 050	
Årets resultat					335 264	335 264
Belopp vid årets utgång	30 549 491	13 707 685	287 117	-6 802 553	335 264	38 077 004

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-6 802 553
Årets resultat	<u>335 264</u>
Totalt	-6 467 289
Avsättning till yttre fond	200 000
Uttag ur yttre fond	-284 500
Balanseras i ny räkning	<u>-6 382 789</u>
Summa	-6 467 289

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 185 280	5 320 090
Övriga rörelseintäkter	3	91 776	205 981
Summa rörelseintäkter		<u>5 277 056</u>	<u>5 526 071</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 613 903	-5 714 567
Övriga externa kostnader	5	-31 710	-64 210
Personalkostnader och arvoden	6	-171 800	-171 800
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-425 812	-428 508
Summa rörelsekostnader		<u>-4 243 225</u>	<u>-6 379 085</u>
Rörelseresultat		<u>1 033 831</u>	<u>-853 014</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120	164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 687	-722 199
Summa finansiella poster		<u>-698 567</u>	<u>-722 035</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>335 264</u>	<u>-1 575 049</u>
Resultat före skatt		<u>335 264</u>	<u>-1 575 049</u>
Årets resultat		<u>335 264</u>	<u>-1 575 050</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	66 086 433	66 494 905
Inventarier, maskiner och installationer	8	52 616	69 956
Summa materiella anläggningstillgångar		66 139 049	66 564 861
Summa anläggningstillgångar		66 139 049	66 564 861
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 959	41 544
Övriga fordringar		3 033	120 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 119	110 399
Summa kortfristiga fordringar		126 111	272 871
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		14 966 883	14 489 111
Summa kassa och bank		14 966 883	14 489 111
Summa omsättningstillgångar		15 092 994	14 761 982
SUMMA TILLGÅNGAR		81 232 043	81 326 843

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 257 176	44 257 176
Fond för yttre underhåll		287 117	2 187 117
Summa bundet eget kapital		<u>44 544 293</u>	<u>46 444 293</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 802 553	-7 127 504
Årets resultat		335 264	-1 575 050
Summa fritt eget kapital		<u>-6 467 289</u>	<u>-8 702 554</u>
Summa eget kapital		<u>38 077 004</u>	<u>37 741 739</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	42 180 121	25 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>42 180 121</u>	<u>25 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	-	17 300 121
Leverantörsskulder		202 798	233 238
Skatteskulder		28 133	155 420
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		743 987	896 325
Summa kortfristiga skulder		<u>974 918</u>	<u>18 585 104</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>81 232 043</u>	<u>81 326 843</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 20,6 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

	2021	2020
Årsavgifter	3 750 851	3 671 497
Hyror	1 422 789	1 635 553
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 640	12 039
Laddning el-bil	-	1 001
	5 185 280	5 320 090

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Gemensamhetslokal	29 000	4 900
Intäkt från parkering	62 056	51 406
Återbetalning från Lina Hage	-	149 675
Övriga intäkter	720	-
Summa	91 776	205 981

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	29 332	46 569
Tillsyn, besiktning, kontroller	17 070	46 305
Trädgårdsskötsel	-	1 098
Snöröjning	76 088	28 319
Reparationer	166 208	164 787
El	82 254	59 126
Uppvärmning	1 089 418	1 109 372
Vatten	494 155	617 319
Sophämtning	208 461	201 923
Försäkringspremie	231 371	220 872
Fastighetsavgift bostäder	588 156	576 081
Fastighetsskatt	2 000	2 000
Övriga fastighetskostnader	9 588	26 136
Kabel-tv/Bredband/IT	5 519	4 739
Förvaltningsarvode ekonomi	145 181	139 350
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	720	9 075
Panter och överlåtelser	11 900	17 738
Juridiska åtgärder	-	15 225
Övriga externa tjänster	11 697	16 995
	3 169 118	3 303 029

Underhåll

Markunderhåll, fällning av träd	24 000	-
VA/Sanitet	-	46 335
Ventilation	284 500	72 154
Fasader	-	2 293 049
Kulventiler	136 285	-
	444 785	2 411 538

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

3 613 903	5 714 567
------------------	------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Porto / Telefon	4 460	4 610
Konsultarvode	6 250	9 550
Mäklararvode	-	30 000
Revisionsarvode	21 000	20 050
Summa	31 710	64 210

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	130 000	130 000
Sociala kostnader	41 800	41 800
	171 800	171 800

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

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 919 398	41 919 398
-Ombyggnad	807 797	807 797
-Mark	26 800 927	26 800 927
-Markanläggning	749 815	749 815
	70 277 937	70 277 937
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 783 032	-3 371 864
-Årets avskrivning enligt plan	-408 472	-411 168
	-4 191 504	-3 783 032
Redovisat värde vid årets slut	66 086 433	66 494 905
Taxeringsvärde		
Byggnader	61 396 000	50 331 000
Mark	44 981 000	33 665 000
	106 377 000	83 996 000
Bostäder	106 377 000	83 996 000
Lokaler	-	-
	106 377 000	83 996 000

Not 8 Inventarier, maskiner och anslutningsavgifter

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	10 783	10 783
-Släpkärra	14 995	14 995
-Datorer	13 317	13 317
-Inventarier	96 814	96 814
	<u>135 909</u>	<u>135 909</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 953	-48 613
-Årets avskrivning enligt plan	-17 340	-17 340
	<u>-83 293</u>	<u>-65 953</u>
Redovisat värde vid årets slut	52 616	69 956

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken Södertälje	9 834 622	9 836 222
Handelsbanken Södertälje	32 747	4 396
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Sthlm AB	5 099 514	4 648 493
Summa	14 966 883	14 489 111

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta 31/12	Skuldbelopp 2021-12-31	Skuldbelopp 2020-12-31
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	2024-10-30	1,09%	1 380 121	1 380 121
Stadshypotek	2026-10-30	1,20%	6 400 000	6 520 000
Stadshypotek	-	-	-	9 400 000
Stadshypotek	2023-10-30	1,10%	5 800 000	-
Stadshypotek	2024-10-30	1,26%	3 600 000	-
			<u>42 180 121</u>	<u>42 300 121</u>
Långfristig del			42 180 121	25 000 000
Kortfristig del			-	17 300 121
Kommande års planerade amortering			-	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 = - -

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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		

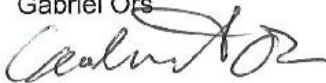
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Södertälje 2022 - 05.12

Gabriel Örs



Ram Al Badri



Saif Matlob



Johan Yayo



Ayad Habib Kaspo



Nabel William Majeed



Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-16



Jeanette Larsson
Av föreningen vald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

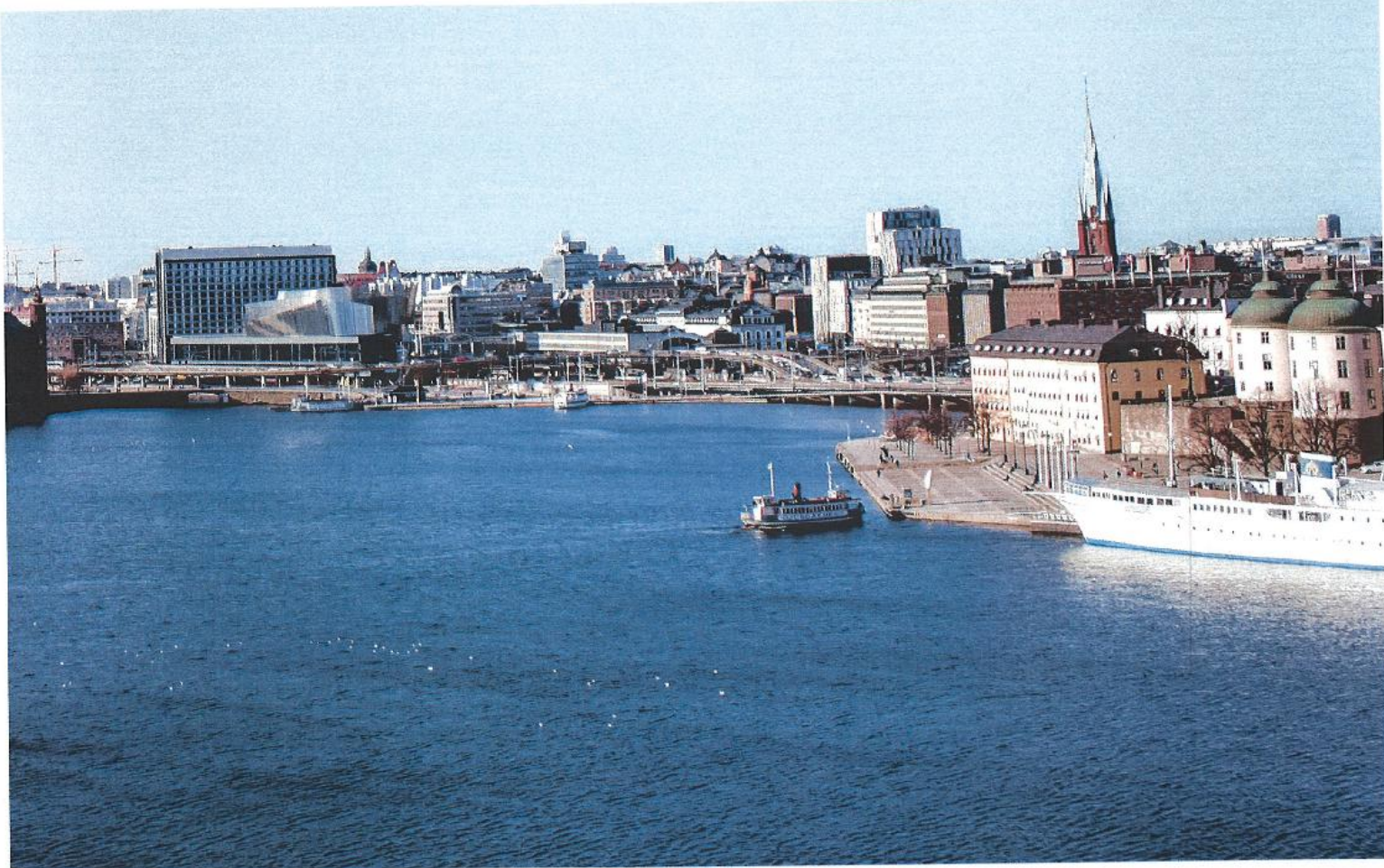
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.

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 2021.

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 2021 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 2022-05-16



Jeanette Larsson
Auktoriserad Redovisningskonsult/Av föreningen vald revisor