



Årsredovisning 2020

BRF GLASBERGET PÅ KUNGSHOLMEN

769611-4235



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF GLASBERGET PÅ KUNGSHOLMEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Att bo i en bostadsrättsförening - vad innebär det?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter, hus och mark som hör till föreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva eller genom styrelsen påverka ekonomi och förvaltning. I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga.

Årsavgifterna kan då höjas i en rimlig takt så att det finns pengar till underhåll och andra utgifter. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening. Medlemmarna har ett gemensamt åtagande genom medlemskapet. Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen. Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska årets verksamhet. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som kan bli bättre. På stämman kan man också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasberget på Kungsholmen, 769611-4235, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 2004. Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Glasberget på Kungsholmen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjanderätt utan begränsning i tid. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen

Ledamöter

Mats Eriksson ordförande

Kersti Vitali Rudolfsson sekreterare

Jonas Vedung kassör

Anna Sandin

Pernilla Öfvergård

Suppleanter

Lars Weiler
Magnus Lorichs

Styrelsens arbete har bedrivits inom områdena ekonomi, fastighet, medlemmar och närmiljö. På föreningens hemsida finns mer information om styrelsens arbete och indelning i arbetsgrupper. Styrelsen har under året hållit protokollförda sammanträden.

11

Revisor

Föreningens externa revisor är Ole Deurell, Parameter revision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Emanuel Bivebäck och Sebastian Kellgren.

Förvaltning

Föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning har skötts av Nabo Group AB.

Fastigheten

Föreningen köpte fastigheten Smaragden 20 den 29 oktober 2009 av Wallenstam AB och tillträdde fastigheten den 15 december samma år.

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 215 lägenheter, varav 211 är bostadsrättslägenheter och 4 är hyreslägenheter. På fastigheten finns även 6 hyreslokaler (328 kvm) som alla är uthyrda. Ambitionen är att efterhand sälja och upplåta föreningens kvarvarande hyreslägenheter som bostadsrätter.

Fastigheten upplåts med tomträtt. Det nuvarande tomträttsavtalet sträcker sig fram till 2023.

Fastigheten har under året varit försäkrad hos Trygg Hansa. Styrelsen vill gärna påminna om att bostadsrättsinnehavare själva ansvarar för sin försäkring, inklusive det så kallade bostadsrättstillägget.

Fastigheten är ansluten till ComHem som levererar TV (basutbud ingår i årsavgiften). Föreningen har även

BREDBAND, TELEFONI OCH

ett fibernät med ett gruppavtal hos AllTele A3 som levererar bredband 1 000/1 000 Mbit (ingår i årsavgiften). Från och med 8:e Juli 2021 byter föreningen leverantör för bredband via fibernätet från AllTele A3 till Stockholms stadsnät (ingår fortsatt i årsavgiften).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den

18 MAJ 2020.

Väsentliga händelser under året

Hyresrätter upplåtna som bostadsrätter

UNDER ÅRET HAR INGA HYRESRÄTTER UPPLÅTITS SOM BOSTADSRÄTTER.

Sålda bostadsrätter

Under året har lägenheter överlåtits.

42

Föreningens lån

Föreningens långfristiga lån uppgår till 16 miljoner kr, vilket innebär drygt 2500 kr/kvm. Styrelsen räknar med att föreningens lån kommer att öka under de närmaste åren, då lånefinansiering av stambyte är sannolikt.

Medlemsdag och trädgård

Under perioden har ett medlemsmöte hållits med gemensamma arbeten på fastigheten. En allmän upprensning av trädgården skedde under sommaren 2020.

Information

Under året har information löpande lagts ut på föreningens hemsida, www.brfglasberget.se. Föreningen har också en grupsida på Facebook där information delas. Särskild väsentlig information har också delats ut i brevinkasten samt satts upp på anslagstavla i entreerna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition med utgångspunkt i föreningens underhållsplan.

Övriga bokslutskommentarer

Under året har föreningen inte haft några anställda i väsentlig omfattning. Styrelsen har arvoderats med ett belopp som fastställts av föreningsstämman.

Underhåll och investeringar

Underhållsplan

Det finns en kontinuerligt uppdaterad underhållsplan som anger större planerade renoveringar och förbättringar.

BESIKTNING AV AVLOPPSSTAMMARN

Under året har föreningen genomfört en fortsatt garantibesiktning av våra avloppsstammar som relinades 2009. Besiktningen visar att våra stammar och tillhörande sk stick (avloppsledningar från lägenheter till stammarna) är ålderstigna och uppvisar allvarliga brister. Avloppsstammar och stick har överlevt sin tekniska livslängd. Vidare konstaterar styrelsen vid stickprovskontroller, att brandskyddet i de schakt där stammar och vattenledningarna löper inte lever upp till de standarder som nyare schakt har. Då även våra vattenledningar, undantaget den vattenburna värmen, på samma sätt överlevt sin tekniska livslängd, är det sannolikt att ett byte av stammar och vattenledningar med tillhörande översyn av schakt kommer att behöva göras de närmaste åren. Styrelsen fattade därför beslut tidigt 2021 att starta en förstudie för att förbereda inför ett eventuellt byte.

Tidigare års underhåll och investeringar under ägarperioden

- Nya ventilationsaggregat (FTX) i lägenheter 2009
- Relining av avloppsstammar 2009
- Ny el i allmänutrymmen 2009
- Målning och nya mattor i allmänutrymmen 2010
- Nya tvättmaskiner 2010
- Upprustning grovsoprum 2011
- Målning av fönster mot gård 2011
- Byte undercentral för värme 2012

- Nytt styrelserum 2012
- Nytt elektroniskt låssystem 2013
- Injustering av värmesystemet 2013
- OVK-besiktning (godkänd) 2013
- Nya torktumlare och tvättmaskiner 2014
- Målning tak och fönster mot gatan 2014
- Nya hissar 2015
- Indragning av fibernät 2015
- OVK-besiktning (godkänd) 2016
- Ombyggnad av miljöstation 2017
- Ombyggnad av tvättstuga 2017
- OVK-besiktning (godkänd) 2019
- Renovering av cykelrummet 2019

- Cykelrummet (investering) 2019-20

Årets underhåll och investeringar

- Löpande reparationer och underhåll

- Fortsatt garantibesiktning av avloppsstammar

Planerat underhåll och kommande investeringar

- Förstudie kring stambyte
- Löpande reparationer och underhåll

Ekonomi

Tidigare vidtagna åtgärder

Styrelsen har under flera år arbetat för att effektivisera verksamheten och minska föreningens kostnader. Följande större åtgärder har haft betydande inverkan på kostnadssänkningen.

- Försäljning av hyresrätter och vindsyta
- Översyn av värmesystemet
- Amortering av föreningens lån
- Omförhandling av räntor på föreningens lån
- Omförhandling av leverantörers avtal
- En effektivare ärendehantering

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har en stabil och god ekonomi. Föreningen är lågt belånad och likviditeten är god. Årets resultat, inklusive avskrivningar, är negativt, vilket förklaras av högre kostnader än tidigare år för vattenskadorna samt betydande kostnader för garantibesiktningen av våra avloppsstammar.

Styrelsen har avstått från att höja årsavgiften 2015 - 2020, men beslutade om en avgiftshöjning med effekt från februari 2021 på 10%. Styrelsens bedömning är att föreningens kostnader kommer att öka de närmaste åren. I bedömd storleksordning bidrar en höjning av tomträttsavgälden mest, följt av lånekostnader för stambyte och därefter ökade försäkringspremier. Föreningens medlemmar bör därför förvänta sig avgiftshöjningar de kommande åren.

Styrelsens mål är att föreningens intäkter över tid ska täcka föreningens alla kostnader, inklusive avskrivningar och en rimlig amorteringstakt på lån.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 294 st. Tillkommande medlemmar under året var 41 och avgående medlemmar under året var 42. Vid räkenskapsårets slut fanns det 293 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 33 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 323	6 398	6 272	6 285
Resultat efter fin. poster	-1 047	145	105	85
Soliditet, %	91	91	91	88
Taxeringsvärde	218 396	218 396	178 981	178 981
Bostadsyta, kvm	6 321	6 321	6 321	6 321
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	896	895	891	895
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 531	2 531	2 908	3 740
Belåningsgrad, %	8,00	7,96	8,90	10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	172 625	-	-	172 625
Upplåtelseavgifter	12 942	-	-	12 942
Fond, yttre underhåll	2 037	-	-22	2 014
Balanserat resultat	-97	145	22	71
Årets resultat	145	-145	-1 047	-1 047
Eget kapital	187 652	0	-1 047	186 605

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	71
Årets resultat	-1 047
Totalt	<u>-976</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	300
Att från yttre fond i anspråk ta	-76
Balanseras i ny räkning	-1 200
	<u><u>-976</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		6 323	6 398
Rörelseintäkter		693	95
Summa rörelseintäkter		7 016	6 493
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-6 105	-4 435
Övriga externa kostnader	8	-436	-445
Personalkostnader	9	-177	-179
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 208	-1 185
Summa rörelsekostnader		-7 927	-6 244
RÖRELSERESULTAT		-911	249
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-137	-105
Summa finansiella poster		-136	-103
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 047	145
ÅRETS RESULTAT		-1 047	145

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	200 181	201 064
Markanläggningar	12	207	230
Maskiner och inventarier	13	102	67
Pågående projekt		0	368
Summa materiella anläggningstillgångar		200 490	201 730
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		200 490	201 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		52	205
Övriga fordringar	14	132	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	537	763
Summa kortfristiga fordringar		721	1 100
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 850	2 889
Summa kassa och bank		2 850	2 889
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 571	3 989
SUMMA TILLGÅNGAR		204 061	205 718

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 567	185 567
Fond för yttre underhåll		2 014	2 037
Summa bundet eget kapital		187 581	187 604
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		71	-97
Årets resultat		-1 047	145
Summa fritt eget kapital		-976	48
SUMMA EGET KAPITAL		186 605	187 652
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	16 000	16 000
Övriga långfristiga skulder		30	0
Summa långfristiga skulder		16 030	16 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		346	857
Skatteskulder		57	40
Övriga kortfristiga skulder		83	224
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	939	945
Summa kortfristiga skulder		1 426	2 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		204 061	205 718

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	2 889	1 513
Resultat efter finansiella poster	-1 047	145
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 208	1 185
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	161	1 330
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	379	-154
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-641	643
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-101	1 819
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	32	-598
Kassaflöde från investeringar	32	-598
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	2 155
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	30	-2 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	30	155
ÅRETS KASSAFLÖDE	-39	1 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 850	2 889

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5-5 %
Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	10 %
Markanläggningar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	144	148
Hysesintäkter, lokaler	637	622
Intäktsreduktion	-73	0
Årsavgifter, bostäder	5 568	5 563
Övriga intäkter	740	161
Summa	7 016	6 493

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	25	151
Fastighetsskötsel	348	41
Städning	220	217
Trädgårdsarbete	13	1
Övrigt	7	6
Summa	613	416

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	675	0
Reparationer	103	271
Summa	778	271

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Cyckelparkering	39	0
Garantibesiktning Relining	1 217	0
Övrigt	0	322
Summa	1 256	322

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	312	379
Sophämtning	168	151
Uppvärmning	805	844
Vatten	208	195
Summa	1 493	1 569

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	230	138
Fastighetsförsäkringar	239	241
Fastighetsskatt	401	390
Kabel-TV	0	102
Självriser	95	0
Tomträttsavgälder	986	986
Övrigt	15	0
Summa	1 965	1 857

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	84	5
Juridiska kostnader	2	0
Kameral förvaltning	149	289
Konsultkostnader	0	38
Revisionsarvoden	24	31
Övriga förvaltningskostnader	177	81
Summa	436	445

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	42	43
Styrelsearvoden	135	137
Summa	177	179

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	137	105
Summa	137	105

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	210 073	210 073
Årets inköp	284	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 357	210 073
Ingående ackumulerad avskrivning	-9 008	-7 840
Årets avskrivning	-1 168	-1 168
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 177	-9 008
Utgående restvärde enligt plan	200 181	201 064
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>104 419</i>	<i>104 419</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 596	71 596
Taxeringsvärde mark	146 800	146 800
Summa	218 396	218 396

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2020	2019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	230	0
Årets inköp	0	230
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	230	230
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-23	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-23	0
Utgående restvärde enligt plan	207	230

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	167	167
Inköp	52	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	218	167
Ingående ackumulerad avskrivning	-100	-83
Avskrivningar	-17	-17
Utgående ackumulerad avskrivning	-117	-100
Utgående restvärde enligt plan	102	67

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	67	67
Övriga fordringar	65	65
Summa	132	132

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	21	5
Fastighetsskötsel	34	34
Försäkringspremier	1	240
Förvaltning	37	37
Tomträtt	246	246
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	198	201
Summa	537	763

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-30	1,04 %	8 000	8 000
Stadshypotek	2022-03-30	0,80 %	8 000	8 000
Summa			16 000	16 000

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	37	37
El	36	31
Förutbetalda avgifter/hyror	531	558
Löner	132	132
Sociala avgifter	46	46
Städning	18	0
Uppvärmning	101	112
Vatten	18	17
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	12
Summa	939	945

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	110 000	110 000
Summa	110 000	110 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under januari-februari 2021 anlätades HSB för att genomföra en förstudie inför ett sannolikt stambyte. Förstudien förväntas pågå under våren. Förutom stammarna kommer även schakt och vattenledningar att ingå i förstudien, då det är praxis att se över även dem i samband med ett stambyte.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Anna Sandin
Ledamot

Jonas Vedung
Kassör

Kersti Vitali Rudolfsson
Sekreterare

Mats Eriksson
Ordförande

Pernilla Öfverberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glasberget på Kungsholmen
Org.nr. 769611-4235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Glasberget på Kungsholmen för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den

Ole Deurell

Auktoriserad revisor