

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2005-02-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | |
|---------------------------|-----------|
| Margit Gustafson | Ledamot |
| Bengt Erik Lindmark | Ledamot |
| Sara Viktoria Lundquist | Ledamot |
| Bengt Harry Egon Sjöstedt | Ledamot |
| Anders Roger Svensson | Ledamot |
| Peter Thomas Szilagy | Ledamot |
| Sigurdur Thorarinsson | Ledamot |
| Annie Olsen | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Svahn

Ordinarie Extern

Lena Svahn Revisionsbyrå



Valberedning

Lene Mejlgård Sjöstedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-²⁰01.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-24. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Säte |
|----------------------|---------|------|
| Tärnan 3 | 2005 | Lund |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.

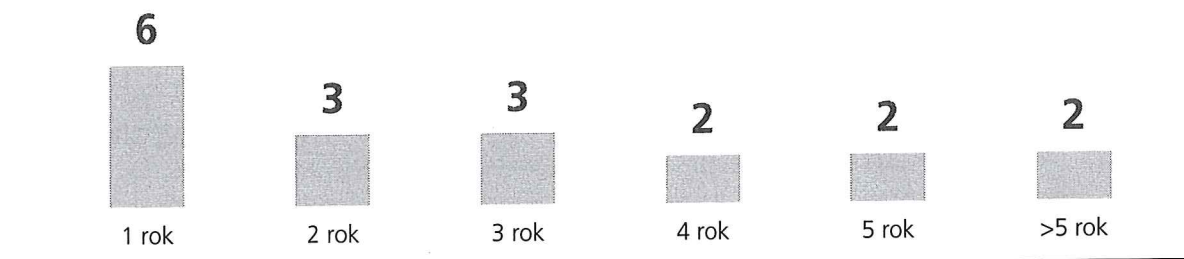
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 344 m², varav 1 344 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Föreningsrum

✓

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|-------------------------------------|-------------|-----------|
| Ny tvättmaskin | 2018 | Färdigt |
| Värmesystem, radiatorbyte | 2018 | Färdigt |
| Invändiga dörrar i källare | 2016 | Färdigt |
| Omdragning av el i trapphus | 2015 | Färdigt |
| Nytt stängsel | 2015 | Färdigt |
| målning av grund | 2014 | Färdigt |
| Renovering av portar | 2014 | Färdigt |
| Ventilation | 2014 | Färdigt |
| Anläggning av sopstation | 2011 | Färdigt |
| Ommålning trapphus | 2008 | Färdigt |
| Omläggning av tak | 2006 | Färdigt |
| Delvis omfogning av fasad | 2006 | Färdigt |
| Rörstambyte | 2005 - 2006 | Färdigt |
| Elstambyte | 2005 - 2006 | Färdigt |
| Planerat underhåll | År | |
| Omfogning och reparation av fasader | 2019 | |
| Utemiljö | 2019 | |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

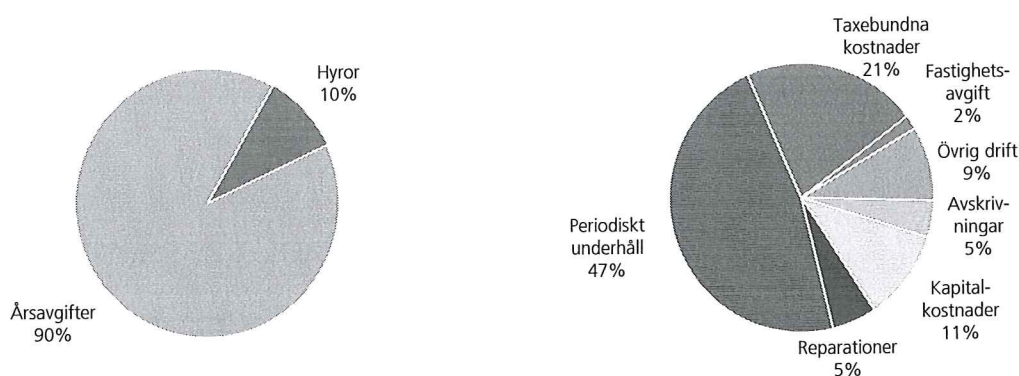
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

| | 2018 | 2017 |
|--|------------------|------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 1 467 819 | 1 802 115 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 053 226 | 1 056 659 |
| Finansiella intäkter | 84 | 16 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 12 856 | 6 775 |
| | 1 066 166 | 1 063 450 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 274 731 | 604 592 |
| Finansiella kostnader | 163 490 | 169 240 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 788 | 23 914 |
| Minskning av långfristiga skulder | 0 | 600 000 |
| | 1 439 009 | 1 397 746 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 094 976 | 1 467 819 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -372 843 | -334 296 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft två vattenläckor i medlemslägenheter under året. Ett läckage fanns på en radiator och det andra läckaget fanns på en av stammarna till värmesystemet. Båda läckorna är åtgärdade.

Under 2018 har föreningen bytt samtliga radiatorer i samtliga lägenheter med anledning av det stora antalet läckage som funnits under de senaste åren. Arbetet har krävt mycket arbete av styrelsen under hela året. Arbetet är nu helt avslutat.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st.
Överlåtelse under året: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 748 | 748 | 748 | 801 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 875 | 875 | 875 | 395 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 4 931 | 4 931 | 5 402 | 5 789 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 22 | 21 | 20 | 17 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 168 | 175 | 174 | 174 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 28 | 28 | 23 | 27 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 122 | 126 | 178 | 175 |
| Soliditet (%) | 63 | 64 | 62 | 62 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -453 | 215 | 174 | 129 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 053 | 1 057 | 1 056 | 1 051 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 344 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 9 616 557 | 0 | 0 | 9 616 557 |
| Upplåtelseavgifter | 1 809 503 | 0 | 0 | 1 809 503 |
| Fond för yttre underhåll | 659 787 | 284 531 | -42 994 | 418 250 |
| S:a bundet eget kapital | 12 085 847 | 284 531 | -42 994 | 11 844 310 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -448 670 | -284 531 | 258 175 | -422 314 |
| Årets resultat | -452 573 | -452 573 | -215 181 | 215 181 |
| S:a ansamlad förlust | -901 244 | -737 104 | 42 994 | -207 133 |
| S:a eget kapital | 11 184 603 | -452 573 | 0 | 11 637 177 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | -452 573 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -164 140 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -284 531 |
| summa balanserat resultat | -901 244 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

| |
|-----------------|
| 659 787 |
| -241 457 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------------------|------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 053 226 | 1 056 659 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 053 226 | 1 056 659 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -1 200 495 | -513 792 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -74 236 | -90 800 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -67 662 | -67 662 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 342 393 | -672 254 |
| RÖRELSERESULTAT | | -289 167 | 384 405 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 84 | 16 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -163 490 | -169 240 |
| Summa finansiella poster | | -163 406 | -169 224 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -452 573 | 215 181 |
| ÅRETS RESULTAT | | -452 573 | 215 181 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 16 526 045 | 16 593 708 |
| Inventarier | Not 8 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 526 045 | 16 593 708 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 16 526 045 | 16 593 708 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 2 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 1 111 056 | 1 483 113 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 111 058 | 1 483 113 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 8 620 | 8 620 |
| Summa kassa och bank | | 8 620 | 8 620 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 119 678 | 1 491 733 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 17 645 723 | 18 085 441 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 11 426 060 | 11 426 060 |
| Fond för yttre underhåll | Not 10 | 659 787 | 418 250 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 085 847 | 11 844 310 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -448 670 | -422 314 |
| Årets resultat | | -452 573 | 215 181 |
| Summa fritt eget kapital | | -901 244 | -207 133 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 11 184 603 | 11 637 177 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 6 271 900 | 6 271 900 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 271 900 | 6 271 900 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 48 795 | 33 631 |
| Skatteskulder | | 49 916 | 48 674 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 90 509 | 94 059 |
| Summa kortfristiga skulder | | 189 220 | 176 364 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 17 645 723 | 18 085 441 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2018 | 2017 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader | 200 år | 200 år |
| Tak | 50 år | 50 år |
| Inventarier | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Soprum | 10 år | 10 år |
| Port/säkerhetsdörrar | 60 år | 60 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2018 | 2017 |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 950 998 | 950 998 |
| Hyror bostäder | 62 983 | 62 983 |
| Hyror parkering | 35 009 | 34 939 |
| Hyror garage | 4 200 | 7 700 |
| Öresutjämning | 36 | 39 |
| | 1 053 226 | 1 056 659 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|------------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 13 994 | 6 015 |
| | Städning enligt beställning | 0 | 4 250 |
| | Gemensamma utrymmen | 1 639 | 12 |
| | Gård | 180 | 3 041 |
| | Förbrukningsmateriel | 1 320 | 7 845 |
| | Fordon | 0 | 178 |
| | | 17 133 | 21 341 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 5 440 | 0 |
| | Tvättstuga | 5 687 | 4 289 |
| | Entré/trapphus | 806 | 0 |
| | Lås | 0 | 18 820 |
| | VVS | 12 191 | 22 150 |
| | Elinstallationer | 2 581 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 3 125 | 0 |
| | Vattenskada | 52 220 | 8 570 |
| | | 82 050 | 53 829 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 75 500 | 0 |
| | Tvättstuga | 0 | 42 994 |
| | VVS | 635 000 | 0 |
| | | 710 500 | 42 994 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 30 116 | 27 608 |
| | Värme | 226 150 | 234 815 |
| | Vatten | 38 085 | 38 042 |
| | Sophämtning/renhållning | 26 888 | 27 025 |
| | | 321 239 | 327 490 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 19 657 | 18 993 |
| | Kabel-TV | 24 761 | 24 385 |
| | | 44 418 | 43 378 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 25 156 | 24 760 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 200 495 | 513 792 |

| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|
| | Hysesförluster | 0 | 1 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 9 250 | 9 000 |
| | Föreningskostnader | 388 | 2 181 |
| | Styrelseomkostnader | 1 919 | 80 |
| | Förvaltningsarvode | 44 960 | 43 340 |
| | Administration | 1 634 | 1 820 |
| | Korttidsinventarier | 0 | 5 508 |
| | Konsultarvode | 11 875 | 24 750 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 210 | 4 120 |
| | | 74 236 | 90 800 |

| Not 5 | PERSONALKOSTNADER | 2018 | 2017 |
|--------------|--|-------------------|-------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har haft anställda. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| Not 6 | AVSKRIVNINGAR | 2018 | 2017 |
| | Byggnad | 46 172 | 46 172 |
| | Förbättringar | 21 490 | 21 490 |
| | | 67 662 | 67 662 |
| Not 7 | BYGGNADER OCH MARK | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 17 458 110 | 17 458 110 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 17 458 110 | 17 458 110 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -864 402 | -796 740 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -67 662 | -67 662 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -932 065 | -864 402 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 16 526 045 | 16 593 708 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 7 255 600 | 7 255 600 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 9 636 000 | 9 636 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 8 673 000 | 8 673 000 |
| | | 18 309 000 | 18 309 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 18 200 000 | 18 200 000 |
| | Lokaler | 109 000 | 109 000 |
| | | 18 309 000 | 18 309 000 |
| Not 8 | INVENTARIER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 65 819 | 65 819 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 65 819 | 65 819 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -65 819 | -65 819 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -65 819 | -65 819 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |

| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Skattekonto | 24 700 | 23 914 |
| | Klientmedel hos SBC | 1 086 356 | 1 459 199 |
| | | 1 111 056 | 1 483 113 |

| Not 10 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 418 250 | 133 719 |
| | Reservering enligt stadgar | 284 531 | 284 531 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -42 994 | 0 |
| | Vid årets slut | 659 787 | 418 250 |

| Not 11 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | | 2018-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 | ändringsdag |
| | Handelsbanken | 1,700 % | 746 900 | 746 900 | Rörligt |
| | Handelsbanken | 1,890 % | 1 600 000 | 1 600 000 | 2022-01-30 |
| | Handelsbanken | 4,250 % | 1 800 000 | 1 800 000 | 2021-06-30 |
| | Handelsbanken | 1,610 % | 957 300 | 957 300 | 2020-10-30 |
| | Handelsbanken | 2,360 % | 957 300 | 957 300 | 2023-10-30 |
| | Handelsbanken | 2,840 % | 210 400 | 210 400 | 2025-10-30 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 6 271 900 | 6 271 900 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | | 6 271 900 | 6 271 900 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 271 900 kr.

9/

| Not 12 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 9 472 000 | 9 472 000 |

| Not 13 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 8 404 | 8 475 |
| | Avgifter och hyror | 82 105 | 85 584 |
| | | 90 509 | 94 059 |

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen undersöker behov av att åtgärda stammarna i värmesystemet samt kostnaderna för detta. ✓

Styrelsens underskrifter

LUND den 27/5 2019



Margit Gustafson
Ledamot



Bengt Erik Lindmark
Ledamot



Sara Viktoria Lundquist
Ledamot

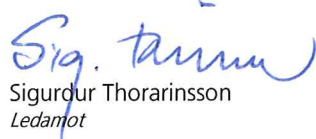


Bengt Harry Egon Sjöstedt
Ledamot

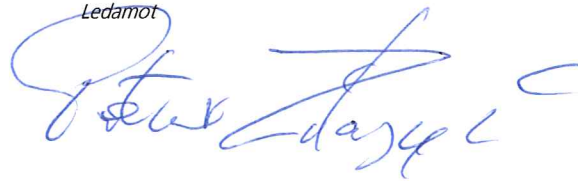


Anders Roger Svensson
Ledamot

Peter Thomas Szilagyi
Ledamot



Sigurdur Thorarinsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 5/6 2019



Lena Svahn
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasmästaren

Org.nr 769612-1388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasmästaren för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 för föreningen.

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 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 de 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. De 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 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 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 revisionssed 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:

av

- 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. Risken 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 Glasmästaren för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

a

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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Lund den 5 juni 2019

Lena Svahn
Auktoriserad revisor