

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- 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

Bengt Erik Lindmark	Ledamot
Sara Viktoria Lundquist	Ledamot
Annie Lena Olsen	Ledamot
Bengt Harry Egon Sjöstedt	Ledamot
Anders Roger Svensson	Ledamot
Peter Thomas Szilagyi	Ledamot
Sigurdur Thorarinsson	Ledamot

Margit Birgitta Gustafson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Svahn Ordinarie Extern Lena Svahn Revisionsbyrå

Valberedning

Lene Mejlgård Sjöstedt Sammankallande 

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

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

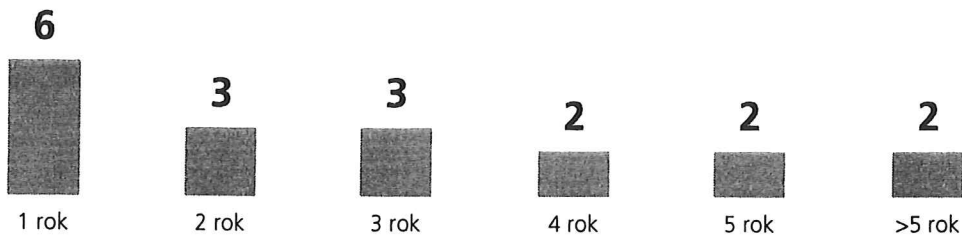
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

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	Kommentar
Gemensamhetslokal	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	2017	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	2018	
Utemiljö	2018	
Värmesystem, radiatorbyte	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

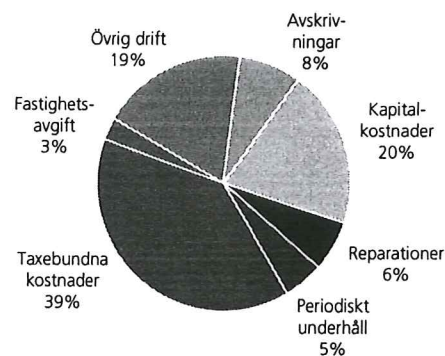
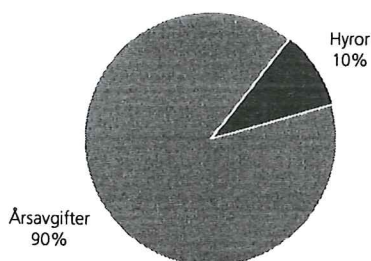
a/

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 802 115	1 627 148
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 056 659	1 049 852
Finansiella intäkter	16	205
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 003
Ökning av kortfristiga skulder	6 775	19 210
	1 063 450	1 070 270
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	604 592	568 393
Finansiella kostnader	169 240	239 060
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	87 850
Ökning av kortfristiga fordringar	23 914	0
Minskning av långfristiga skulder	600 000	0
	1 397 746	895 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 467 819	1 802 115
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-334 296	174 967

*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 1 315 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.

av

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har mycket tid lagts på att upphandla byte av samtliga radiatorer som kommer att genomföras i maj 2018. Byte har också skett av tvättmaskin i tvättstugan som krånglat under en längre tid efter att det stod klart att det inte gick att reparera felet. Styrelsen har också beslutat att föreningen ska anlita en firma för att genomföra en större röjning av gården. Föreningen ska också anlita firma för storstädning två gånger per år. Det har planterats vresros längst vår fastighetsgräns i söder/sydväst för att hindra olovlig passage över vårt nya stängsel. I övrigt har sedvanligt underhåll gjorts m.m.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st.
Överlåtelse under året: 3 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	748	748	801	801
Hyror/m ² hyresrättsyta	875	875	395	383
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 931	5 402	5 789	5 791
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	17	6
Värmekostnad/m ² totalyta	175	174	174	148
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	23	27	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	178	175	213
Soliditet (%)	64	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	215	174	129	-81
Nettoomsättning (tkr)	1 057	1 056	1 051	1 050

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	418 250	284 531	0	133 719
S:a bundet eget kapital	11 844 310	284 531	0	11 559 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-422 314	-284 531	174 341	-312 124
Årets resultat	215 181	215 181	-174 341	174 341
S:a ansamlad förlust	-207 133	-69 350	0	-137 783
S:a eget kapital	11 637 177	215 181	0	11 421 996

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	215 181
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-137 783
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-284 531
summa balanserat resultat	-207 133

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

42 994
-164 139

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 056 659	1 056 163
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	-6 311
Summa rörelseintäkter		1 056 659	1 049 852
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-513 792	-493 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 800	-75 370
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-67 662	-68 263
Summa rörelsekostnader		-672 254	-636 656
RÖRELSERESULTAT		384 405	413 196
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 240	-239 060
Summa finansiella poster		-169 224	-238 855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		215 181	174 341
ÅRETS RESULTAT		215 181	174 341

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	16 593 708	16 661 370
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 593 708	16 661 370
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 593 708	16 661 370
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 483 113	1 787 754
Summa kortfristiga fordringar		1 483 113	1 787 754
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 620	14 361
Summa kassa och bank		8 620	14 361
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 491 733	1 802 115
SUMMA TILLGÅNGAR		18 085 441	18 463 485

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 426 060	11 426 060
Fond för yttre underhåll	Not 10	418 250	133 719
Summa bundet eget kapital		11 844 310	11 559 779
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-422 314	-312 124
Årets resultat		215 181	174 341
Summa fritt eget kapital		-207 133	-137 783
SUMMA EGET KAPITAL		11 637 177	11 421 996
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 271 900	6 871 900
Summa långfristiga skulder		6 271 900	6 871 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		33 631	36 384
Skatteskulder		48 674	23 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	94 059	109 291
Summa kortfristiga skulder		176 364	169 589
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 085 441	18 463 485

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 periodiseringar 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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Tak	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Soprum	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	950 998	950 998
Hyror bostäder	62 983	62 983
Hyror parkering	34 939	33 732
Hyror garage	7 700	8 400
Öresutjämning	39	50
	1 056 659	1 056 163

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	-6 311
	0	-6 311

av

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 015	0
	Städning enligt beställning	4 250	0
	Gemensamma utrymmen	12	0
	Gård	3 041	0
	Förbrukningsmateriel	7 845	1 130
	Fordon	178	0
		21 341	1 130
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	21 099
	Tvättstuga	4 289	22 718
	Lås	18 820	9 840
	VVS	22 150	33 630
	Fönster	0	15 340
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 485
	Vattenskada	8 570	2 125
		53 829	106 237
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	42 994	0
		42 994	0
	Taxebundna kostnader		
	El	27 608	26 331
	Värme	234 815	233 756
	Vatten	38 042	30 971
	Sophämtning/renhållning	27 025	27 901
		327 490	318 959
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 993	18 805
	Kabel-TV	24 385	23 978
		43 378	42 783
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 760	23 914
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	513 792	493 023

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 000	8 750
	Föreningskostnader	2 181	0
	Styrelseomkostnader	80	0
	Förvaltningsarvode	43 340	42 180
	Administration	1 820	2 538
	Korttidsinventarier	5 508	0
	Konsultarvode	24 750	17 782
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 120	4 120
		90 800	75 370

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	46 172	46 172
	Förbättringar	21 490	20 636
	Inventarier	0	1 455
		67 662	68 263

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 458 110	17 370 260
	Nyanskaffningar	0	87 850
	Utgående anskaffningsvärde	17 458 110	17 458 110
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-796 740	-729 932
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 662	-66 808
	Utgående avskrivning enligt plan	-864 402	-796 740
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 593 708	16 661 370
	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	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 819	65 819
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 819	65 819
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 819	-64 364
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 455
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 819	-65 819
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9		2017-12-31		2016-12-31	
ÖVRIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto		23 914		0
	Klientmedel hos SBC		1 459 199		1 787 754
			1 483 113		1 787 754
Not 10					
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31		2016-12-31	
	Vid årets början		133 719		78 792
	Reservering enligt stadgar		284 531		54 927
	Reservering enligt stämmobeslut		0		0
	lanspråktagande enligt stadgar		0		0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0		0
	Vid årets slut		418 250		133 719
Not 11					
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,700 %	746 900	746 900	Rörligt
	Handelsbanken	1,890 %	1 600 000	2 200 000	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	6 871 900	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			6 271 900	6 871 900	

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	9 472 000	9 472 000
--	------------------------	-----------	-----------

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Ränta	8 475	35 258
	Avgifter och hyror	85 584	74 033
		94 059	109 291

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

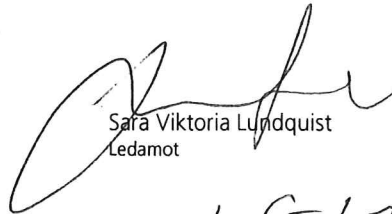
Det har skett ytterligare läckor i värmesystemet under våren 2018. Byte av samtliga radiatorer sker i maj 2018. Under året påbörjas arbetet med att uppdatera utemiljön. ✓

Styrelsens underskrifter

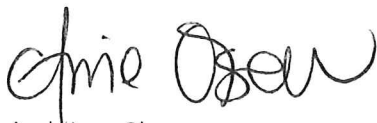
LUND den 17/6 2018



Bengt Erik Lindmark
Ledamot



Sara Viktoria Lundquist
Ledamot



Annie Lena Olsen
Ledamot



Bengt Harry Egon Sjöstedt
Ledamot



Anders Roger Svensson
Ledamot



Peter Thomas Szilagyi
Ledamot



Sigurdur Thorarinsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/6 2018



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 år 2017.

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 2017 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 den 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. 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

9

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 Glasmästaren för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 19/6 2018



Lena Svahn

Auktoriserad revisor