

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Bengt Harry Egon Sjöstedt	Ordförande	
Margit Birgitta Gustafson	Ledamot	
Bengt Erik Lindmark	Ledamot	
Sara Viktoria Lundquist	Ledamot	Gick ur styrelsen 2020 pga. flytt
Anders Roger Svensson	Ledamot	
Peter Thomas Szilagyi	Ledamot	
Sigurdur Thorarinsson	Ledamot	
Lena Catarina Cedervall	Suppleant	
Annie Lena Olsen	Suppleant	Gick ur styrelsen 2020 pga. flytt
Ernst Olof Martin Sjöstrand	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Svahn

Ordinarie Extern

Lena Svahn Revisionsbyrå 

Valberedning

Lene Mejlgaard Sjöstedt

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tärnan 3	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

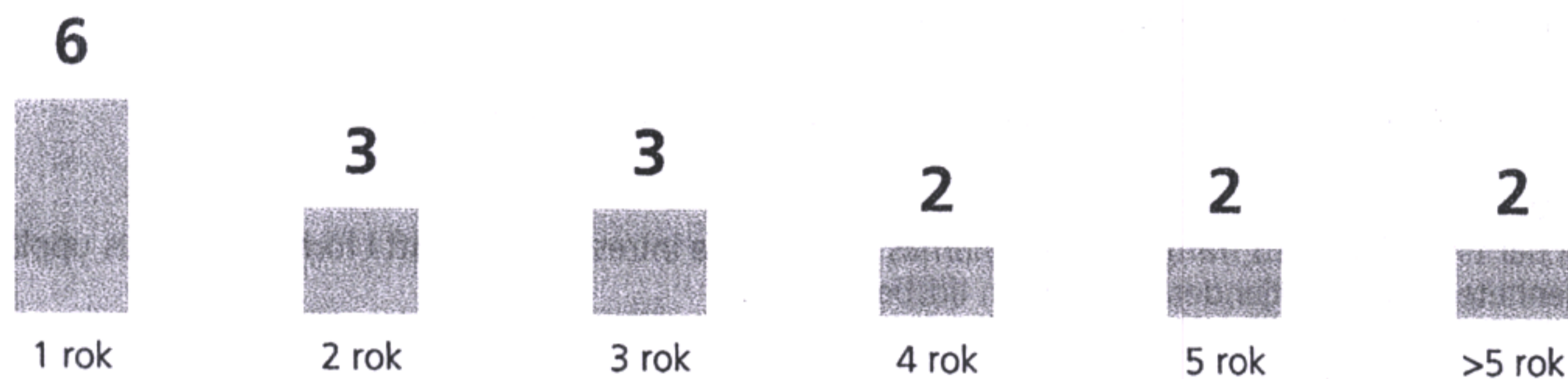
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

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 torktumlare	2019	Färdigt
Renovering av skorstenar	2019	Färdigt
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
Renovering av portar	2014	Färdigt
Ventilation	2014	Färdigt
målning av grund	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	Kommentar
Byte av elstammar i trapphusen	2020	Prioritering av projekt oklar.
Omfogning och reparation av fasader	2020	Prioritering av projekt oklar.
Utemiljö	2020	Prioritering av projekt oklar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

9

Föreningens ekonomi

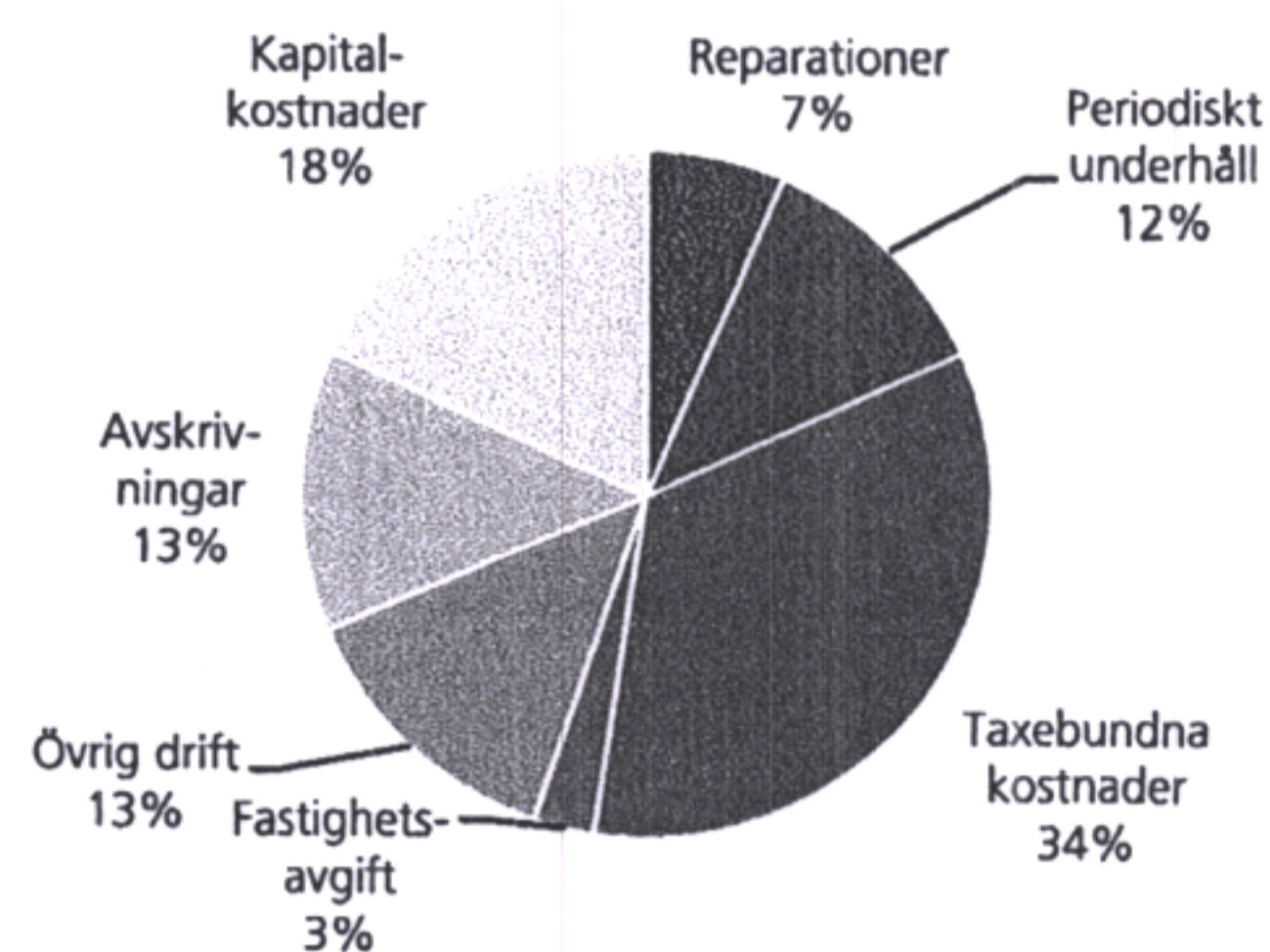
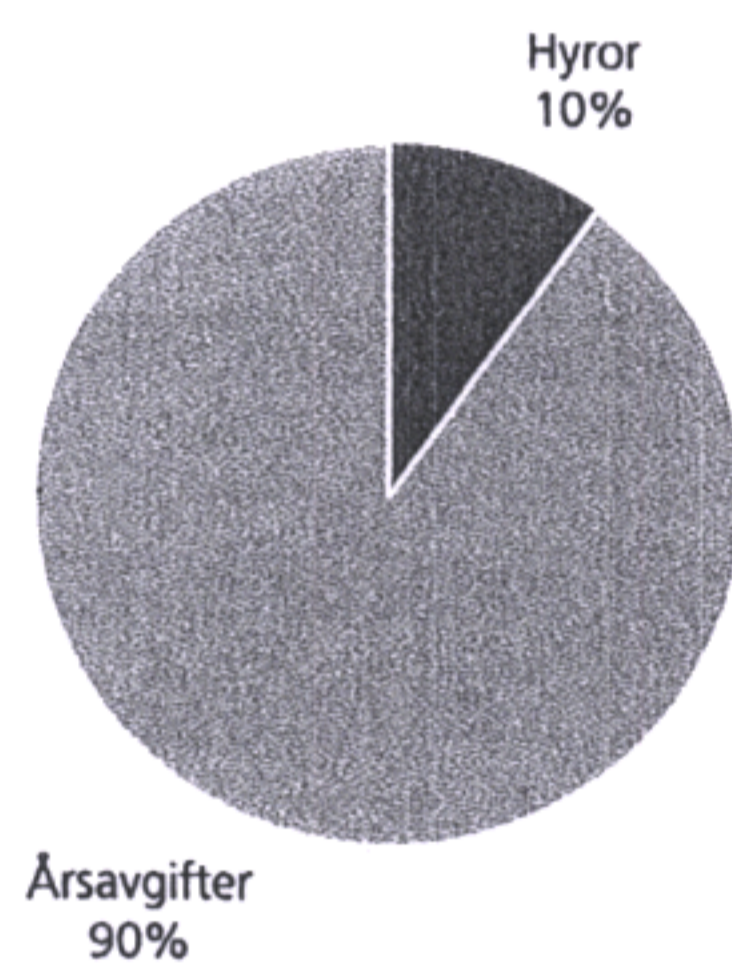
Amortering av lån har diskuterats i styrelsen men inte beslutats än.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 094 976	1 467 819
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 056 044	1 053 226
Finansiella intäkter	81	84
Ökning av kortfristiga skulder	0	12 856
	1 056 125	1 066 166
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	622 360	1 274 731
Finansiella kostnader	165 019	163 490
Ökning av kortfristiga fordringar	393	788
Minskning av kortfristiga skulder	11 144	0
	798 916	1 439 009
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 352 185	1 094 976
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	257 209	-372 843

*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 1 377 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
Renovering av skorstenar och inköp av ny torktumlare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	748	748	748	748
Hyror/m ² hyresrättsyta	875	875	875	875
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 931	4 931	4 931	5 402
Elkostnad/m ² totalyta	23	22	21	20
Värmekostnad/m ² totalyta	166	168	175	174
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	28	28	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	122	126	178
Soliditet (%)	64	63	64	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	148	-453	215	174
Nettoomsättning (tkr)	1 056	1 053	1 057	1 056

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	285 000	285 000	-659 787	659 787
S:a bundet eget kapital	11 711 060	285 000	-659 787	12 085 847
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-526 457	-285 000	207 214	-448 670
Årets resultat	148 071	148 071	452 573	-452 573
S:a ansamlad förlust	-378 386	-136 929	659 787	-901 244
S:a eget kapital	11 332 674	148 071	0	11 184 603

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	148 071
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-241 457
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-285 000
summa balanserat resultat	-378 386

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

	106,250
	-272 136

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 056 044	1 053 226
Summa rörelseintäkter		1 056 044	1 053 226
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-549 147	-1 200 495
Övriga externa kostnader	Not 4	-73 213	-74 236
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-120 675	-67 662
Summa rörelsekostnader		-743 035	-1 342 393
RÖRELSERESULTAT		313 009	-289 167
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	84
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 019	-163 490
Summa finansiella poster		-164 938	-163 406
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		148 071	-452 573
ÅRETS RESULTAT		148 071	-452 573

9/

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	16 405 370	16 526 045
Inventarier	Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 405 370	16 526 045
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 405 370	16 526 045
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 368 660	1 111 056
Summa kortfristiga fordringar		1 368 660	1 111 058
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 620	8 620
Summa kassa och bank		8 620	8 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 377 280	1 119 678
SUMMA TILLGÅNGAR		17 782 650	17 645 723

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 426 060	11 426 060
Fond för yttre underhåll	Not 9	285 000	659 787
Summa bundet eget kapital		11 711 060	12 085 847
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-526 457	-448 670
Årets resultat		148 071	-452 573
Summa fritt eget kapital		-378 386	-901 244
SUMMA EGET KAPITAL		11 332 674	11 184 603
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 567 700	6 271 900
Summa långfristiga skulder		4 567 700	6 271 900
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	1 704 200	0
Leverantörsskulder		37 770	48 795
Skatteskulder		51 292	49 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	89 014	90 509
Summa kortfristiga skulder		1 882 276	189 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 782 650	17 645 723

CV

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	200 år
Tak	50 år	50 år
Soprum	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	950 998	950 998
Hyror bostäder	62 983	62 983
Hyror parkering	35 728	35 009
Hyror garage	6 300	4 200
Öresutjämning	36	36
	1 056 044	1 053 226

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	13 994
	Gemensamma utrymmen	0	1 639
	Gård	349	180
	Förbrukningsmateriel	599	1 320
	Fordon	649	0
		1 597	17 133
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 440
	Tvättstuga	40 410	5 687
	Entré/trapphus	0	806
	VVS	12 160	12 191
	Värmeanläggning/undercentral	2 375	0
	Elinstallationer	0	2 581
	Tak	3 610	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 125
	Vattenskada	0	52 220
		58 555	82 050
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	75 500
	VVS	0	635 000
	Tak	106 250	0
		106 250	710 500
	Taxebundna kostnader		
	El	30 652	30 116
	Värme	222 866	226 150
	Vatten	31 855	38 085
	Sophämtning/renhållning	25 407	26 888
		310 781	321 239
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 539	19 657
	Kabel-TV	25 290	24 761
		45 829	44 418
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 136	25 156
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	549 147	1 200 495
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 500	9 250
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	57	1 919
	Förvaltningsarvode	46 360	44 960
	Administration	2 899	1 634
	Konsultarvode	9 700	11 875
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 210
		73 213	74 236

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	99 185	46 172
	Förbättringar	21 490	21 490
		120 675	67 662
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-932 065	-864 402
	Årets avskrivningar enligt plan	-120 675	-67 662
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 052 740	-932 065
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 405 370	16 526 045
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 255 600	7 255 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 654 000	9 636 000
	Taxeringsvärde mark	9 481 000	8 673 000
		18 135 000	18 309 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 000 000	18 200 000
	Lokaler	135 000	109 000
		18 135 000	18 309 000
Not 7	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	25 095	24 700
	Klientmedel hos SBC	1 343 565	1 086 356
		1 368 660	1 111 056

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	659 787	418 250
	Reservering enligt stadgar	285 000	284 531
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-659 787	-42 994
	Vid årets slut	285 000	659 787

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,950 %	746 900	746 900	3 mån 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		-1 704 200	0	
			4 567 700	6 271 900	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 472 000	9 472 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	8 504	8 404
	Avgifter och hyror	80 510	82 105
		89 014	90 509

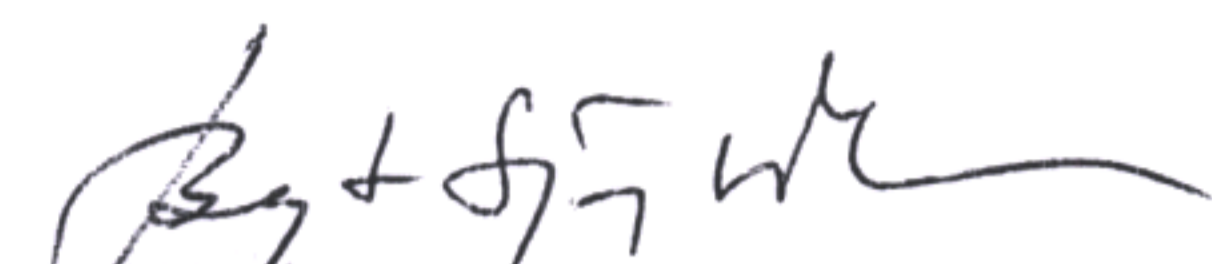
Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det är i dagsläget tre stora och viktiga projekt som föreningen har diskuterat och måste prioriteras, i alfabetisk ordning: (1) elstammar (byte i trapphusen); (2) fasader, omfogning; (3) utemiljön.


a

Styrelsens underskrifter

LUND den 8 / 6 2020



Bengt Harry Egon Sjöstedt
Ordförande



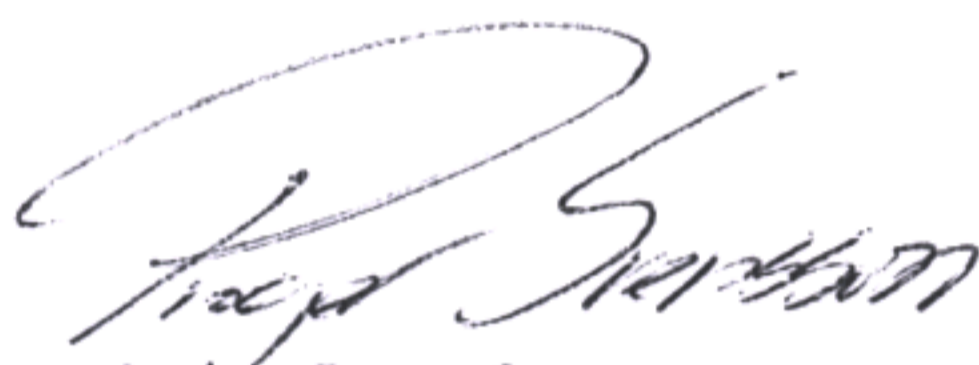
Margit Birgitta Gustafson
Ledamot



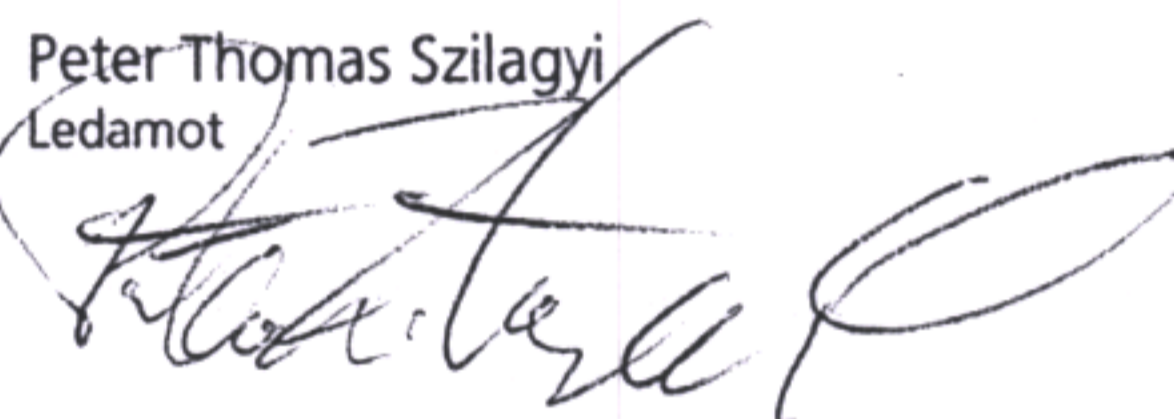
Bengt Erik Lindmark
Ledamot



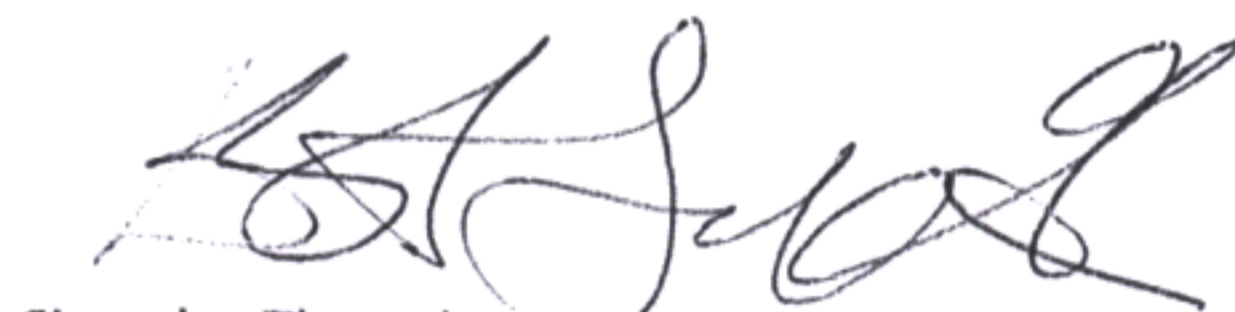
Lena Catarina Cedervall
Tillträdande suppleant för Sara Viktoria Lundquist



Anders Roger Svensson
Ledamot




Peter Thomas Szilagyi
Ledamot



Sigurdur Thorarinnsson
Ledamot

Ernst Sjöstrand, suppleant
ersätter Sigurdur Thorarinnsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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:

Ar

- 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

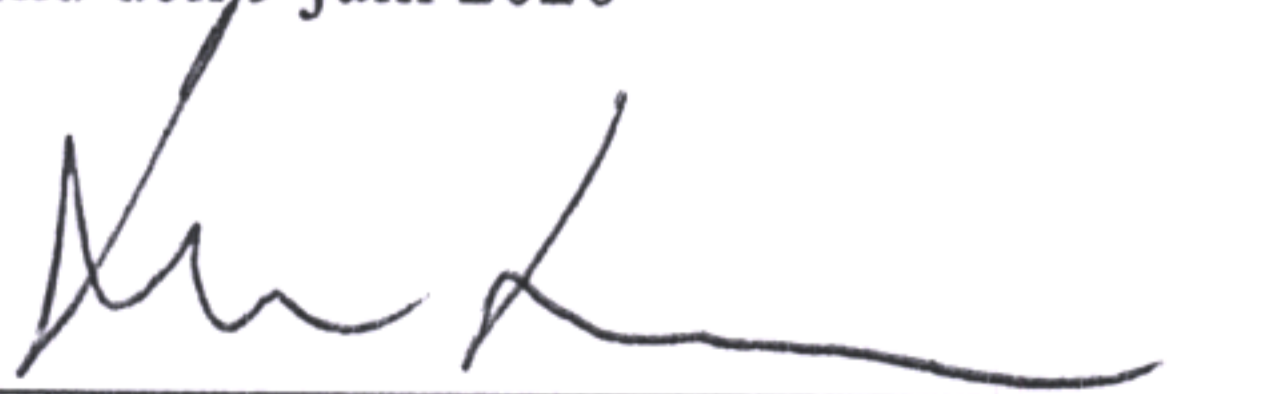
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9 juni 2020



Lena Svahn
Auktoriserad revisor