

**BRF Glasäppet**  
**Org nr 769615-0171**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

72

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Föreningen äger fastigheten Glasäppet 1, Varbergs Kommun. Föreningens fastighet består av två huskroppar med totalt 24 lägenheter, två hus i fyra plan och utan källare. Föreningen har 24 p-platser i carport, en för varje lägenhet samt besöksparkeringar. Två hus för sophantering. Varje lägenhet har ett kallförråd i anslutning till sin carport. I en separat byggnad finns ett varmförråd för varje lägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 1.888 kvm. Byggnadsår: 2012.

#### *Lägenhetsfördelning:*

8 st 2 rum och kök

8 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar under 2016 men fr.o.m. 1 april 2017 hos if.

#### *Historia*

Föreningen förvärvade fastigheten genom förvärv av aktiebolaget Furutoppen 9162 Fast AB för en köpeskilling om 1.620.000 kr. Furutoppen 9162 Fast AB var enligt köpebrev ägare till fastigheten.

BRF Glasäppet köpte sedan enligt köpebrev den 15 juni 2011 fastigheten för 3.030.000 kr vilket motsvarar bokfört värde.

Detta medförde följande transaktioner,

- BRF Glasäppet skrev ned det bokförda värdet på aktierna i Furutoppen 9162 Fast AB med 1.570.000 kr till substansvärdet 50.000 kr, då bolaget inte längre ägde fastigheten Glasäppet 1. Bolaget är avyttrat under 2011. Nedskrivningen belastade 2011 års redovisade resultat.

- BRF Glasäppet skrev upp det bokförda värdet på fastigheten Glasäppet 1 med 1.570.000 kr. Efter denna uppskrivning hade Glasäppet 1 ett sammantaget anskaffningsvärde i BRF Glasäppet på 4.600.000 kr.

- Uppskrivningsbeloppet fördes till en uppskrivningsfond under bundet eget kapital. Uppskrivningsbeloppet har ej påverkat resultatet.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns det en uppskjuten skattskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen

Te

avyttrar fastigheten.

Fastigheten är byggd 2012 och inflyttning skedde etappvis under perioden maj till juli samma år.

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker, enligt ekonomisk plan, med 76.000 kr.  
Några större underhåll planeras ej de närmaste 5 åren.

För fastigheten gäller garanti efter byggtiden med 2 resp. 5 år.

Energideklaration är utförd under 2013 av Varberg Energi, till en kostnad av 10.400 kr (gäller i 10 år). Ny deklaration skall göras senast 2023.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med ToVa Ekonomi AB/ Ekonomitjänst i Varberg), t o m 2017-12-31.

#### *Fastighetsskatt*

Föreningens byggnad är färdigställd och taxerad med värdeår 2012. Fr.o.m. 2008-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift om 1.200 kr per lägenhet. De första 15 åren utgår ingen fastighetsavgift. Fr.o.m. år 16 (2028) belastas föreningen med full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden.

#### *Inkomstskatt*

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen. Skatt utgår med 22,0 % fr.o.m. 2012.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Fr.o.m. 1 januari 2016 är avgiften höjd med 2 % till 612 kr per kvm.

Under 2016 har obligatorisk ventilationskontroll skett (OVK). Senast 2019 skall det ske nästa gång.

Den ekonomiska regleringen beträffande den del av tak som flög av i november 2015 är inte klar. Föreningen har, med biträde från advokat, bestridit byggherrens faktura på återställandet.

*EE*

## Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

### Förändringar i medlemsantalet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	37	39
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>0</u>	<u>7</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	37	37

Under året har 0 (5) överlåtelse skett.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

F.n. utgår 1.000 kr i avgift vid överlåtelse (som köparen betalar). F.n. inga avgifter vid pantsättningar.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2016-05-16 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulla-Britt Nilsson Sjöberg	Ledamot	Ordförande
Ingemar Johansson	Ledamot	Sekreterare
Stefan Norberg	Ledamot	Kassansvarig
Nils-Erik Andersson	Ledamot	
Ingela Eriksson	Ledamot	
Frank Johansson	Suppleant	
Kitty Bertilsson	Suppelant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande, samt en ordinarie Föreningsstämma.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 36.084 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

### Revisorer

Ulf Kluge	Ordinarie
Frida Olsson	Suppleant

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-10-20/2016-10-24.

*Te*

### Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 419	1 397	1 392	1 340
Resultat efter finansiella poster	tkr	-226	-204	-187	210
Soliditet	%	70,7	70,3	70,2	70,1
Fond för yttre underhåll	tkr	228	152	76	
Årsavgift per kvm boarea	kr	612	600	600	600
Bokfört värde per kvm boyta	kr	29 123	29 403	29 684	29 965
Lån per kvm boarea	kr	8 590	8 729	8 729	8 787
Fastighetens belåningsgrad	%	29,5	29,7	29,4	29,3
Genomsnittlig skuld ränta	%	2,6	2,7	2,8	2,9
Taxeringsvärde	tkr	28 000	23 400	23 400	23 400

Jämförelsetalen för 2013, har inte räknats om.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 612 kr/kvm fr.o.m. 1 janurari 2016. Utöver detta tillkommer kostnad för hushållsel, värme och vatten.

*Te*

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	40 140 000	1 570 000	152 000	-1 583 453	-204 207	40 074 340
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			76 000	-76 000		-
Balanseras i ny räkning				-204 207	204 207	-
Årets resultat					-225 741	-225 741
Belopp vid årets utgång	40 140 000	1 570 000	228 000	-1 863 660	-225 741	39 848 599

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-1 863 660
Årets resultat	-225 742
	<u>-2 089 402</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering i ny räkning överförs	76 000
	-2 165 402
	<u>-2 089 402</u>
	kronor

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

*Te*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 418 658	1 396 528
Övriga rörelseintäkter	3	11 048	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 429 706</u>	<u>1 396 528</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-589 692	-527 259
Övriga externa kostnader	5	-87 998	-61 613
Personalkostnader	6	-36 084	-35 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-530 135	-530 135
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 243 909</u>	<u>-1 154 563</u>
<b>Rörelseresultat</b>		185 797	241 965
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 200	4 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 739	-450 598
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-411 539</u>	<u>-446 172</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-225 742	-204 207
<b>Resultat före skatt</b>		-225 742	-204 207
<b>Årets resultat</b>		<u>-225 742</u>	<u>-204 207</u>

Tor

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	54 983 628	55 513 763
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		54 983 628	55 513 763
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		54 983 628	55 513 763
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		136	386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	11 363	33 772
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		11 499	34 158
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	10	300 000	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 067 284	909 895
<i>Summa kassa och bank</i>		1 067 284	909 895
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 378 783	1 244 053
<b>Summa tillgångar</b>		56 362 411	56 757 816

Tel



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		40 140 000	40 140 000
Uppskrivningsfond		1 570 000	1 570 000
Fond för yttre underhåll		228 000	152 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>41 938 000</u>	<u>41 862 000</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 863 659	-1 583 453
Årets resultat		-225 742	-204 207
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-2 089 401</u>	<u>-1 787 660</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>39 848 599</u>	<u>40 074 340</u>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		16 066 436	16 218 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>16 066 436</u>	<u>16 218 200</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	151 764	151 764
Leverantörsskulder		15 613	4 125
Övriga skulder		4 229	4 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	275 770	305 158
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>447 376</u>	<u>465 276</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>56 362 411</u>	<u>56 757 816</u>

*EE*

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	-225 742	-204 207
Avskrivningar	530 135	530 135
	<hr/>	<hr/>
	304 393	325 928
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	22 660	5 102
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-17 900	-78 036
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>309 153</b>	<b>252 994</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-151 764	-110 012
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-151 764</b>	<b>-110 012</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>157 389</b>	<b>142 982</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>909 895</b>	<b>766 913</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 067 284</b>	<b>909 895</b>

*Te*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats;

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

#### Fordringar

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

#### Skulder

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter beslut tagits på föreningsstämma sker värdeöverföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

## Nyckeltalsdefinitioner

#### Soliditet

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

#### Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

#### Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*ter*

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 183 926	1 172 676
Årsavgifter; el, värme och vatten	234 732	218 852
Överlåtelseavgifter	-	5 000
Summa	<u>1 418 658</u>	<u>1 396 528</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Försäkringsersättning	11 048	-
Summa	<u>11 048</u>	<u>0</u>

### Not 4 Driftskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
El	139 745	124 107
Värme, fjärrvärme	101 644	94 004
Vatten och avlopp	57 570	53 588
Renhållning	41 248	40 533
Trappstädning	32 500	21 466
Snöröjning/sandning	16 459	959
Reparation och underhåll fastighet	61 281	77 143
Fastighetsskötsel	96 236	82 951
Försäkringspremie	31 511	29 688
Övriga fastighetskostnader	11 498	2 820
	<u>589 692</u>	<u>527 259</u>

*TR*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Revisionsarvode	16 875	17 875
Ekonomisk förvaltning	38 000	38 400
Bankkostnader	1 937	1 880
Advokatkostnader, övrigt	19 594	-
Övriga konsultkostnader	5 734	-
Övriga kostnader	<u>5 858</u>	<u>3 458</u>
	87 998	61 613

**Not 6 Personal**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
--	---	---

Föreningen har i likhet med tidigare år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

**Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader**

Ersättning till styrelsen	28 833	29 000
Sociala kostnader	<u>7 251</u>	<u>6 556</u>

Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

<u>36 084</u>	<u>35 556</u>
---------------	---------------

*te*

## Upplysningar till balansräkningen

### Not 7 Byggnader och mark

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	55 080 000	55 080 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 080 000	55 080 000
Ingående avskrivningar	-1 136 237	-606 102
Årets avskrivningar	-530 135	-530 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 666 372	-1 136 237
Ingående uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>54 983 628</u>	<u>55 513 763</u>
I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med	3 030 000	3 030 000
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	21 600 000	18 400 000
Taxeringsvärden mark i Sverige	6 400 000	5 000 000
Summa taxeringsvärde	28 000 000	23 400 000

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek 1520	3,34 %	2019-10-30	110.012	3.734.952
Stadshypotek 234593	1,70 %	2020-10-30	41.752	4.133.248
Stadshypotek 172660	2,23 %	2023-01-30	0	4.175.000
Stadshypotek 1523	3,00 %	2017-10-30	0	4.175.000
	<b>Totalt</b>		<b>151.764</b>	<b>16.218.200</b>

*FR*

### Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar  
Fastighetsinteckningar

2016-12-31	2015-12-31
16.700.000 kr	16.700.000 kr

### Not 9 Förutbetalda kostnader

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	8 513	31 511
Övriga upplupna kostnader	2 850	2 261
	<u>11 363</u>	<u>33 772</u>

### Not 10 Kortfristiga placeringar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Lux korträntefond Handelsbanken		
Bokfört värde	300 000	300 000
Anskaffningsvärde	300 000	300 000
Marknadsvärde	305 148	304 748

ES

**Not 11      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	38 844	45 124
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	110 890	120 079
Upplupna revisionskostnader	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	22 345	22 345
Övriga poster, Varbergs Energi, mfl.	42 154	34 950
Avräkning drift medlem	44 037	65 160
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>275 770</u>	<u>305 158</u>

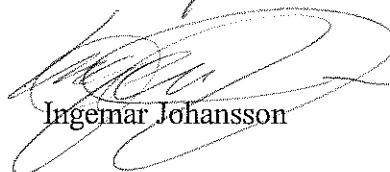
Varberg 2017-04-10

  
Ulla-Britt Nilsson Sjöberg


  
Nils-Erik Andersson

  
Ingela Eriksson

  
Stefan Norberg

  
Ingemar Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-04.

  
Frida Olsson  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasäppet, org.nr 769615-0171.

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasäppet för år 2016.

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 2016 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 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

*te*

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Glasäppet för år 2016 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.

### *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

*Te*



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 räkenskaper. 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.

Varberg 2017-05-04

Frida Olsson

Auktoriserad revisor