

BRF Glasäppet
Org nr 769615-0171

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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.

①

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. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

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 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.

Under 2016 har obligatorisk ventilationskontroll skett (OVK). Ny kontroll skall ske senast 2019.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med ToVa Ekonomi AB/ Ekonomitjänst i Varberg), t o m 2018-12-31.

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

Avgiften höjdes med 2 % från och med 2017-07-01 till 624 kr.

Under året har femårsbesiktning utförts.

Den ekonomiska regleringen beträffande den del av tak som blåste av i nov 2015 är fortfarande inte reglerad. Föreningen har genom advokat bestridit byggherrens faktura på återställandet.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	37	37
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>4</u>	<u>0</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	37	37

Under året har 3 (0) 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, 2017-05-05 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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


Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande, samt en ordinarie Föreningsstämma.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 53.004 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

Revisorer

Johanna Svensson	Ordinarie
Frida Olsson	Suppleant

Föreningens stadgar

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

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 449	1 419	1 397	1 392
Resultat efter finansiella poster	tkr	-178	-226	-204	-187
Soliditet	%	70,8	70,7	70,3	70,2
Fond för yttre underhåll	tkr	304	228	152	76
Årsavgift per kvm boarea	kr	624	612	600	600
Bokfört värde per kvm boyta	kr	28 842	29 123	29 403	29 684
Lån per kvm boarea	kr	8 510	8 590	8 729	8 729
Fastighetens belåningsgrad	%	29,5	29,5	29,7	29,4
Genomsnittlig skuld ränta	%	2,5	2,6	2,7	2,8
Taxeringsvärde	tkr	28 000	28 000	23 400	23 400

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 624 kr/kvm fr.o.m. 1 juli 2017 (612 kr/kvm fr.o.m. 1 januari 2016).
Utöver detta tillkommer kostnad för hushållsel, värme och vatten.

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	228 000	-1 863 660	-225 741	39 848 599
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			76 000	-76 000		-
Balanseras i ny räkning				-225 741	225 741	-
Årets resultat					-178 352	-178 352
Belopp vid årets utgång	<u>40 140 000</u>	<u>1 570 000</u>	<u>304 000</u>	<u>-2 165 401</u>	<u>-178 352</u>	<u>39 670 247</u>

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-2 165 402
Årets resultat	-178 352
	<u>-2 343 754</u>

kronor

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	76 000
i ny räkning överförs	-2 419 754
	<u>-2 343 754</u>

kronor

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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



Resulträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 449 137	1 418 658
Övriga rörelseintäkter	3	-	11 048
Summa rörelseintäkter		<u>1 449 137</u>	<u>1 429 706</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-575 248	-589 692
Övriga externa kostnader	5	-72 031	-87 998
Personalkostnader	6	-53 004	-36 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-530 135	-530 135
Summa rörelsekostnader		<u>-1 230 418</u>	<u>-1 243 909</u>
<i>Rörelseresultat</i>		218 719	185 797
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 077	4 200
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 148	-415 739
Summa finansiella poster		<u>-397 071</u>	<u>-411 539</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-178 352	-225 742
<i>Resultat före skatt</i>		-178 352	-225 742
<i>Årets resultat</i>		<u>-178 352</u>	<u>-225 742</u>

0

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	54 453 493	54 983 628
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		54 453 493	54 983 628
Summa anläggningstillgångar		54 453 493	54 983 628
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		132	136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6 400	11 363
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		6 532	11 499
<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		1 310 033	1 067 284
<i>Summa kassa och bank</i>		1 310 033	1 067 284
Summa omsättningstillgångar		1 616 565	1 378 783
Summa tillgångar		56 070 058	56 362 411

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		40 140 000	40 140 000
Uppskrivningsfond		1 570 000	1 570 000
Fond för yttre underhåll		304 000	228 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		42 014 000	41 938 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 165 401	-1 863 659
Årets resultat		-178 352	-225 742
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-2 343 753	-2 089 401
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		39 670 247	39 848 599
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		15 914 672	16 066 436
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		15 914 672	16 066 436
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	151 764	151 764
Förskott från kunder		400	-
Leverantörsskulder		45 323	15 613
Övriga skulder		4 229	4 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	283 423	275 770
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		485 139	447 376
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		56 070 058	56 362 411

Kassaflödesanalys	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	218 719	185 797
Avskrivningar	530 135	530 135
Erhållen ränta	3 077	4 200
Erlagd ränta	-362 436	-376 895
	<u>389 495</u>	<u>343 237</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	4 967	22 660
Ökning/minskning leverantörsskulder	29 710	11 488
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-29 659	-68 232
	<u>394 513</u>	<u>309 153</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-151 764	-151 764
	<u>-151 764</u>	<u>-151 764</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	242 749	157 389
Likvida medel vid årets början	1 067 284	909 895
	<u>1 310 033</u>	<u>1 067 284</u>
Likvida medel vid årets slut		

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 föreningsstämman 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.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 205 115	1 183 926
Årsavgifter; el, värme och vatten	242 022	234 732
Överlåtelseavgifter	2 000	-
Summa	<u>1 449 137</u>	<u>1 418 658</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Försäkringsersättning	-	11 048
Summa	<u>0</u>	<u>11 048</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
El	147 582	139 745
Värme, fjärrvärme	98 462	101 644
Vatten och avlopp	58 042	57 570
Renhållning	42 497	41 248
Trappstädning	33 880	32 500
Snöröjning/sandning	17 500	16 459
Reparation och underhåll fastighet	70 699	61 281
Fastighetsskötsel	74 927	96 236
Försäkringspremie	22 117	31 511
Övriga fastighetskostnader	9 542	11 498
	<u>575 248</u>	<u>589 692</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Revisionsarvode	16 875	16 875
Ekonomisk förvaltning	39 303	38 000
Bankkostnader	1 937	1 937
Advokatkostnader, övrigt	-	19 594
Övriga konsultkostnader	11 550	5 734
Övriga kostnader	<u>2 366</u>	<u>5 858</u>
	72 031	87 998

Not 6 Personal

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</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	44 000	28 833
Sociala kostnader	9 004	7 251
	<u>53 004</u>	<u>36 084</u>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>53 004</u>	<u>36 084</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	55 080 000	55 080 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 080 000	55 080 000
Ingående avskrivningar	-1 666 372	-1 136 237
Årets avskrivningar	-530 135	-530 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 196 507	-1 666 372
Ingående uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>54 453 493</u>	<u>54 983 628</u>
I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med	3 030 000	3 030 000
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	21 600 000	21 600 000
Taxeringsvärden mark i Sverige	6 400 000	6 400 000
Summa taxeringsvärde	28 000 000	28 000 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 1520	3,34 %	2019-10-30	110.012	3.624.940
Stadshypotek 234593	1,70 %	2020-10-30	41.752	4.091.496
Stadshypotek 172660	2,23 %	2023-01-30	0	4.175.000
Stadshypotek 383315	1,39 %	2022-10-30	0	4.175.000
	Totalt		151.764	16.066.436

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 15.307.616 kr

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar
Fastighetsinteckningar

2017-12-31	2016-12-31
16.700.000 kr	16.700.000 kr

Not 9 Förutbetalda kostnader

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	6 400	8 513
Övriga upplupna kostnader	-	2 850
	<u>6 400</u>	<u>11 363</u>

Not 10 Kortfristiga placeringar


	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Lux korträntefond Handelsbanken		
Bokfört värde	300 000	300 000
Anskaffningsvärde	300 000	300 000
Marknadsvärde	304 832	305 148

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	37 712	38 844
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	125 430	110 890
Upplupna revisionskostnader	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	22 345	22 345
Övriga poster, Varbergs Energi, mfl.	43 360	42 154
Avräkning drift medlem	37 076	44 037
Summa	<u>283 423</u>	<u>275 770</u>

Varberg 2018 -04-20


Ulla-Britt Nilsson Sjöberg



Nils-Erik Andersson


Stefan Norberg


Kitty Bertilsson


Ingela Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -04-25.


Johanna Srensson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Glasäppet 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 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 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.

10

- 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 Glasapplet för år 2017 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 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

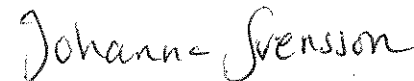
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Varberg den 25 april 2018



Johanna Svensson
Auktoriserad revisor