


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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

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. 

## 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 registrerades 2006-09-07.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-07-12 och dess nuvarande stadgar 2019-01-09.

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

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.

#### *Lägenhetsfördelning:*


8 st 2 rum och kök  
8 st 3 rum och kök  
8 st 4 rum och kök

#### *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.

#### Fastighetens tekniska status

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

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 2018 har obligatorisk ventilationskontroll skett (OVK). Ny kontroll skall ske senast 2021.

#### Förvaltning

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos if.

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB, t o m 2023-12-31.

#### 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.

15

## Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna.

### *Förändringar i medlemsantalet*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	37	37
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-4</u>	<u>-4</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	36	37

Under året har 2 (3) överlåtelser 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, 2018-05-14 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Nils Erik Andersson	Ledamot	Ordförande
Stefan Norberg	Ledamot	Kassansvarig
Kitty Bertilsson	Ledamot	
Ingela Eriksson	Ledamot	
Marléne Gök	Ledamot	Sekreterare
Frank Johansson	Suppleant	
Peter Hidendahl	Suppelant	
Ulla Nilsson Sjöberg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, inkl. konstituerande, en ordinarie Föreningsstämma samt en extra Föreningsstämma.

Arvode samt övrig ersättning till styrelse har under året uppgått till 37.633 kr (inkl arbetsgivaravgifter).

### *Revisorer*

Johanna Svensson

Ordinarie



### Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 485	1 449	1 419	1 397
Resultat efter finansiella poster	tkr	-127	-178	-226	-204
Soliditet	%	70,8	70,8	70,7	70,3
Fond för yttre underhåll	tkr	380	304	228	152
Årsavgift per kvm boarea	kr	624	624	612	600
Bokfört värde per kvm boyta	kr	28 561	28 842	29 123	29 403
Lån per kvm boarea	kr	8 407	8 510	8 590	8 729
Fastighetens belåningsgrad	%	29,4	29,5	29,5	29,7
Genomsnittlig skuld ränta	%	2,1	2,5	2,6	2,7

Årsavgifter, utöver detta tillkommer kostnad för hushållsel, värme och vatten.

### Förändringar i eget kapital

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Uppskriv- ningsfond</u>	<u>Fond för yttre- underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	40 140 000	1 570 000	304 000	-2 165 401	-178 352	39 670 247
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			76 000	-76 000		-
Balanseras i ny räkning				-178 352	178 352	-
Årets resultat					-126 938	-126 938
Belopp vid årets utgång	<u>40 140 000</u>	<u>1 570 000</u>	<u>380 000</u>	<u>-2 419 753</u>	<u>-126 938</u>	<u>39 543 309</u>

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande resultat:

Balanserad förlust	-2 419 753
Årets resultat	-126 938
	<hr/>
	kronor -2 546 691

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	76 000
i ny räkning överförs	-2 622 691
	<hr/>
	kronor -2 546 691

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 485 287	1 449 137
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 485 287	1 449 137
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-708 657	-647 279
Personalkostnader	4	-37 633	-53 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-530 135	-530 135
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 276 425	-1 230 418
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		208 862	218 719
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 683	3 077
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339 483	-400 148
<b>Summa finansiella poster</b>		-335 800	-397 071
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		-126 938	-178 352
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		-126 938	-178 352
<b><i>Årets resultat</i></b>		<u>-126 938</u>	<u>-178 352</u>

7

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	53 923 358	54 453 493
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		53 923 358	54 453 493
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 923 358	54 453 493
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		540	132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	6 624	6 400
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		7 164	6 532
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	8	300 000	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 641 947	1 310 033
<i>Summa kassa och bank</i>		1 641 947	1 310 033
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 949 111	1 616 565
<b>Summa tillgångar</b>		55 872 469	56 070 058

8



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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		380 000	304 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		42 090 000	42 014 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 419 753	-2 165 401
Årets resultat		-126 938	-178 352
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-2 546 691	-2 343 753
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 543 309</b>	<b>39 670 247</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>6</b>		
Skulder till kreditinstitut		15 679 404	15 914 672
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 679 404</b>	<b>15 914 672</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	193 516	151 764
Förskott från kunder		840	400
Leverantörsskulder		14 751	45 323
Övriga skulder	9	200 000	4 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	240 649	283 423
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>649 756</b>	<b>485 139</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 872 469</b>	<b>56 070 058</b>
		<hr/>	<hr/>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	208 862	218 719
Avskrivningar	530 135	530 135
Erhållen ränta	3 683	3 077
Erlagd ränta	-339 483	-362 436
	<u>403 197</u>	<u>389 495</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-632	4 967
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	122 865	51
	<u>122 233</u>	<u>5 018</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>525 430</b>	<b>394 513</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-193 516	-151 764
	<u>-193 516</u>	<u>-151 764</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-193 516</b>	<b>-151 764</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>331 914</b>	<b>242 749</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 310 033</b>	<b>1 067 284</b>
	<u>1 310 033</u>	<u>1 067 284</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 641 947</b>	<b>1 310 033</b>
	<u>1 641 947</u>	<u>1 310 033</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### *Avskrivningar*

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Genomsnittlig skuldränta

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

##### Fastighetens belåningsgrad

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

##### Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 177 155	1 205 115
Årsavgifter; el, värme och vatten	301 903	242 022
Överlåtelseavgifter	6 229	2 000
Summa	<u>1 485 287</u>	<u>1 449 137</u>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Revisionsarvode	17 500	16 875
Ekonomisk förvaltning	40 276	39 303
Försäkring	26 642	22 117
Bankkostnader	1 584	1 937
EL	163 335	147 582
Värme, fjärrvärme	107 504	98 462
Vatten och avlopp	61 142	58 042
Renhållning	39 770	42 497
Trappstädning	34 097	33 880
Snöröjning	4 877	17 500
Reparation och underhåll fastighet	117 640	70 699
Övriga konsultkostnader	-	11 550
Fastighetsskötsel	80 678	74 927
Övriga kostnader	<u>13 613</u>	<u>11 908</u>
	708 658	647 279

**Not 4 Personal**

2018-01-01  
-2018-12-31      2017-01-01  
-2017-12-31

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	29 673	44 000
Sociala kostnader	7 960	9 004
	<u>          </u>	<u>          </u>
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>37 633</u>	<u>53 004</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 5 Byggnader och mark**

2018-01-01  
-2018-12-31      2017-01-01  
-2017-12-31

Ingående anskaffningsvärden	55 080 000	55 080 000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 080 000	55 080 000
Ingående avskrivningar	-2 196 507	-1 666 372
Årets avskrivningar	-530 135	-530 135
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 726 642	-2 196 507
Ingående uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
	<u>          </u>	<u>          </u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>53 923 358</u>	<u>54 453 493</u>
I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med	3 030 000	3 030 000

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2019 enl låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 1520	3,34 %	2019-10-30	110.012	3.514.928
Stadshypotek 234593	1,70 %	2020-10-30	41.752	4.049.744
Stadshypotek 172660	2,23 %	2023-01-30	0	4.175.000
Stadshypotek 383315	1,39 %	2022-10-30	41.752	4.133.248
	<b>Totalt</b>		<b>193.516</b>	<b>15.872.920</b>

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 14.905.340 kr.

**Ställda säkerheter**

För egna skulder och avsättningar  
Fastighetsinteckningar

2018-12-31	2017-12-31
16.700.000 kr	16.700.000 kr

**Not 7 Förutbetalda kostnader**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda försäkringskostnader	6 624	6 400
	<u>6 624</u>	<u>6 400</u>

**Not 8 Kortfristiga placeringar**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Lux korträntefond Handelsbanken		
Bokfört värde	300 000	300 000
Anskaffningsvärde	300 000	300 000
Marknadsvärde	304 325	304 832

**Not 9 Övrig kortfristig skuld**


Skulden avser en felinbetalning på föreningens bankkonto vilken återbetalas under 2019.

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntekostnader	32 463	37 712
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	109 181	125 430
Upplupna revisionskostnader	17 500	17 500
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	23 886	22 345
Övriga poster, Varbergs Energi, mfl.	42 644	43 360
Avräkning drift medlem	14 975	37 076
Summa	<u>240 649</u>	<u>283 423</u>

Varberg 2019 -04-18

  
Marlene Gök


  
Stefan Norberg

  
Nils-Erik Andersson  
Ordförande

  
Kitty Bertilsson

  
Ingela Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 -04-25 .

  
Johanna Svensson  
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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 revisionsssed 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.
- 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 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 Glasäppet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *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:

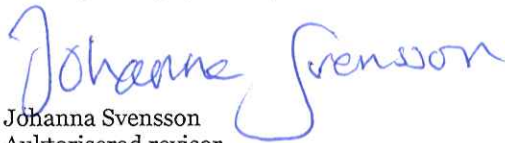
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Varberg den 25 april 2019



Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor