

# Årsredovisning

för

## Brf Glasäppet

769615-0171

Räkenskapsåret

2021

*m*

Styrelsen för Brf Glasäppet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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 2021-11-15.

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 värdeår är 2012 och 2019 uppgick taxeringsvärdet till 34 400 000 kr.

#### Fastighetens tekniska status

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker, enligt ekonomisk plan, med 180.000 kr. Underhållsplan har upprättats under 2019.

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 2021 har obligatorisk ventilationskontroll skett (OVK). Ny kontroll skall ske senast 2024.

#### 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.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Under 2021 installerades 27 ladduttag för elbilar till en kostnad om 70.214 kronor.

En uteplats har anlagts på södra sidan om hus 4 varmförråd till en kostnad om 85.351 kronor

m

## Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna

### *Förändringar i medlemstalet*

	2021	2020
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	36	36
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	1
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 5	- 1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	34	36

Under året har 3(2) 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 pantsättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021-06-12 och följande styrelsekonstituterat haft följande sammansättning:

Nils Erik Andersson	Ledamot	Ordförande
Stefan Norberg	Ledamot	Kassansvarig
Kitty Bertilsson	Ledamot	
Frank Johansson	Ledamot	Fastighetsansvarig
Maria Martinsson	Ledamot	
Andreas Skärbäck	Suppleant	
Anita Gånge	Suppleant	

Föreningens firma teckas, förutom 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 övriga ersättning till styrelse har under året uppgått till 38.586 kr (inkl. arbetsgivaravgifter).

### *Revisorer*

Johanna Svensson	Ordinare
Jonas Einarsson	Suppleant



<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 532	1 454	1 503	1 485
Resultat efter finansiella poster	82	-342	-103	-127
Soliditet (%)	72,0	72,2	71,3	70,8
Fond för yttre underhåll	523	636	456	380
Årsavgift per kvm boarea	643	637	630	624
Bokfört värde per kvm boyta	27 780	28 000	28 280	28 561
Lån per kvm boarea	7 676	7 779	8 305	8 407
Fastighetens belåningsgrad (%)	27,0	27,8	29,4	29,4
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,4	1,4	2,1	2,1

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

#### Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 140	1 570	636	-2 906	-342	39 098
			180	-180		0
Disposition av föregående års resultat:				-342	342	0
underhåll			-293	293		0
Årets resultat					-82	-82
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>40 140</b>	<b>1 570</b>	<b>523</b>	<b>-3 135</b>	<b>-82</b>	<b>39 016</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 134 892
årets förlust	-81 828
	<b>-3 216 720</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	180 000
nyttjande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-3 396 720
	<b>-3 216 720</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 532 224	1 454 790
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 532 224</b>	<b>1 454 790</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-821 734	-986 226
Personalkostnader	4	-38 586	-36 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-540 498	-530 136
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 400 818</b>	<b>-1 553 071</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>131 406</b>	<b>-98 281</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 452	3 422
Räntekostnader och liknande resultatposter		-214 686	-247 330
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-213 234</b>	<b>-243 908</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-81 828</b>	<b>-342 189</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-81 828</b>	<b>-342 189</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-81 828</b>	<b>-342 189</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	52 396 287	52 863 087
Inventarier, verktyg och installationer	6	50 554	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	37 814
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 446 841</b>	<b>52 900 901</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 446 841</b>	<b>52 900 901</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 583	540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	7 572	7 351
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 155</b>	<b>7 891</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	300 000	300 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 050 563	887 033
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 050 563</b>	<b>887 033</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 372 718</b>	<b>1 194 924</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 819 559</b>	<b>54 095 825</b>

m

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		40 140 000	40 140 000
Uppskrivningsfond		1 570 000	1 570 000
Fond för yttre underhåll		522 937	636 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>42 232 937</b>	<b>42 346 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-3 134 892	-2 905 766
Årets resultat		-81 828	-342 189
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 216 720</b>	<b>-3 247 955</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 016 217</b>	<b>39 098 045</b>

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut	10	10 332 616	14 492 372
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 332 616</b>	<b>14 492 372</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 159 756	193 516
Leverantörsskulder		71 775	71 521
Övriga skulder		0	18 105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	239 195	222 266
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 470 726</b>	<b>505 408</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 819 559

54 095 825



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-81 828	-342 189
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		540 498	530 136
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>458 670</b>	<b>187 947</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 264	-412
Förändring av leverantörsskulder		254	60 706
Förändring av kortfristiga skulder		-1 176	26 960
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>443 484</b>	<b>275 201</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-86 438	-37 814
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-86 438</b>	<b>-37 814</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-193 516	-993 516
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-193 516</b>	<b>-993 516</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>163 530</b>	<b>-756 129</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		887 033	1 643 162
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 050 563</b>	<b>887 033</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggning	10 år
Inventarier	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Energikostnad per kvm

El, Värme, Vatten / total boyta

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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 214 277	1 202 355
Årsavgifter: el, värme och vatten	314 947	251 436
Överlåtelseavgifter	3 000	1 000
	<b>1 532 224</b>	<b>1 454 791</b>

*m*

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Revisionsarvode	18 250	14 500
Ekonomisk förvaltning	49 852	54 119
Försäkring	30 069	28 992
Bankkostnader	2 567	2 333
El	127 985	119 139
Värme, fjärrvärme	74 969	97 080
Renhållning, trappstädning	110 716	92 196
Snöröjning	4 918	1 359
Reparation och underhåll av fastighet	110 186	376 809
Övriga kostnader	120	0
Fastighetsskötsel	138 611	100 189
Övriga kostnader	58 728	30 421
Vatten och avlopp	79 763	69 090
Självrisk vid skada	15 000	0
	<b>821 734</b>	<b>986 227</b>

### Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader  
inklusive pensionskostnader

	2021	2020
Ersättning till styrelsen	34 042	31 000
Sociala kostnader	4 544	5 709
	<b>38 586</b>	<b>36 709</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	55 080 000	55 080 000
Inköp	68 081	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 148 081</b>	<b>55 080 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 786 913	-3 256 777
Årets avskrivningar	-534 881	-530 136
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 321 794</b>	<b>-3 786 913</b>
Ingående uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 570 000</b>	<b>1 570 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 396 287</b>	<b>52 863 087</b>

I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med 3.030.000 kronor.

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Inköp	56 171	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>56 171</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-5 617	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 617</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 554</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	16 700 000	16 700 000
	<b>16 700 000</b>	<b>16 700 000</b>

#### Not 8 Förutbetalda kostnader

	2021-12-31	2020-12-31
If Försäkring 210101-210331	7 572	7 351
	<b>7 572</b>	<b>7 351</b>

#### Not 9 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Handelsbanken Multi A1	300 000	300 000	338 531
	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>	<b>338 531</b>

m

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2021 enligt avtal	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 172660	2,23	2023-01-30		4 175 000
Stadshypotek 383315	1,70	2022-10-30	41 752	4 007 992
Stadshypotek 535993	1,07	2024-10-30	110 012	3 184 892
Stadshypotek 625129	0,98	2025-10-30	41 752	3 124 488
			<b>193 516</b>	<b>14 492 372</b>

Kortfristig del av långfristig  
skuld

4 159 756

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 0 kronor.

Lån som har en slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Amortering enligt plan uppgår till 193.516 kr.

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	24 967	22 283
Upplupna revisionskostnader	17 500	17 500
Upplupna räntekostnader	22 190	24 956
Förskottsbetalda månadsavgifter, hyror	124 424	120 756
Upplupna kostnader	50 114	54 876
	<b>239 195</b>	<b>240 371</b>



Varberg den 11 april 2022



Nils-Erik Andersson  
Ordförande



Stefan Norberg



Kitty Bertilsson

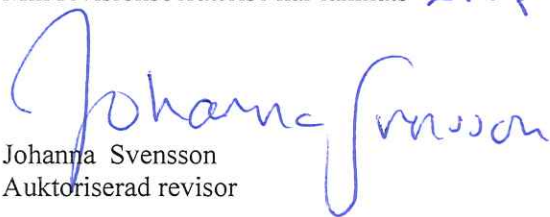


Frank Johansson

Maria Martinsson



Min revisionsberättelse har lämnats 21 april 2022



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 räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsred 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:

- 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 Glasäppet för räkenskapsåret 2021 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

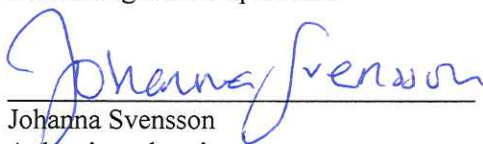
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Falkenberg den 21 april 2022

  
Johanna Svensson  
Auktoriserad revisor