

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Glasäppet

769615-0171

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasäppet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022 uppgick taxeringsvärdet till 44 200 000 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

I samband med underhållsspolning av avloppsledningarna drabbades två lägenheter av vattenskada då skarven på ett avloppsrör lossnade.

Föreningens försäkringsbolag har reglerat skadan. 

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna

Förändringar i medlemstalet

	2022	2021
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	34	36
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 3	- 5
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	34	34

Under året har 3(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 pantsättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-16 och följande styrelsekonstituterings 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 9 protokollförda sammanträden, inkl konstituerande samt en ordinarie föreningsstämma.

Arvode samt övriga ersättning till styrelse har under året uppgått till 43.228 kr (inkl. arbetsgivaravgifter).

Revisorer

Johanna Svensson	Ordinare
Jonas Einarsson	Suppleant

m

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 532	1 532	1 454	1 503
Resultat efter finansiella poster	-68	-82	-342	-103
Soliditet (%)	72,6	72,0	72,2	71,3
Fond för yttre underhåll	703	523	636	456
Årsavgift per kvm boarea	650	643	637	630
Bokfört värde per kvm boyta	27 491	27 780	28 000	28 280
Lån per kvm boarea	7 573	7 676	7 779	8 305
Fastighetens belåningsgrad (%)	27,5	27,0	27,8	29,4
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,4	1,4	1,4	2,1
Sparande per kvm boyta (kr)	252	243	-56	116

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

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 140	1 570	523	-3 135	-82	39 016
Reservering av fond för yttre underhåll			180	-180		0
Disposition av föregående års resultat:				-82	82	0
Årets resultat					-68	-68
Belopp vid årets utgång	40 140	1 570	703	-3 397	-68	38 948

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 396 720
årets förlust	-68 181
	-3 464 901

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	180 000 -3 644 901 -3 464 901
--	--

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man har ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftskostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov

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



Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 532 015	1 532 224
Övriga rörelseintäkter		52 640	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 584 655	1 532 224
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-842 678	-821 734
Personalkostnader	4	-43 228	-38 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-543 335	-540 498
Summa rörelsekostnader		-1 429 241	-1 400 818
Rörelseresultat		155 414	131 406
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 254	1 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 849	-214 686
Summa finansiella poster		-223 595	-213 234
Resultat efter finansiella poster		-68 181	-81 828
Resultat före skatt		-68 181	-81 828
Årets resultat		-68 181	-81 828



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 7	51 858 569	52 396 287
Inventarier, verktyg och installationer	6	44 937	50 554
Summa materiella anläggningstillgångar		51 903 506	52 446 841
Summa anläggningstillgångar		51 903 506	52 446 841
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14 598	14 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	60 358	7 572
Summa kortfristiga fordringar		74 956	22 155
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 393 444	1 050 563
Summa kassa och bank		1 393 444	1 050 563
Summa omsättningstillgångar		1 768 400	1 372 718
SUMMA TILLGÅNGAR		53 671 906	53 819 559

m

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		40 140 000	40 140 000
Uppskrivningsfond		1 570 000	1 570 000
Fond för yttre underhåll		702 937	522 937
Summa bundet eget kapital		42 412 937	42 232 937
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 396 720	-3 134 892
Årets resultat		-68 181	-81 828
Summa fritt eget kapital		-3 464 901	-3 216 720
Summa eget kapital		38 948 036	39 016 217
Långfristiga skulder			
	7, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	6 005 852	10 332 616
Summa långfristiga skulder		6 005 852	10 332 616
Kortfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 293 004	4 159 756
Leverantörsskulder		70 253	71 775
Övriga skulder		8 259	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	346 502	239 195
Summa kortfristiga skulder		8 718 018	4 470 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 671 906	53 819 559



Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-68 181	-81 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		543 335	540 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		475 154	458 670
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-52 801	-14 264
Förändring av leverantörsskulder		-1 522	254
Förändring av kortfristiga skulder		115 566	-1 176
Kassaflöde från den löpande verksamheten		536 397	443 484
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-86 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-86 438
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-193 516	-193 516
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-193 516	-193 516
Årets kassaflöde		342 881	163 530
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 050 563	887 033
Likvida medel vid årets slut		1 393 444	1 050 563

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.

Sparande per kvm boyta

Resultat + Avskrivningar - årets nyttjande av underhållsfond / total boyta

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 226 405	1 214 277
Årsavgifter: el, värme och vatten	303 610	314 947
Överlåtelseavgifter	2 000	3 000
	1 532 015	1 532 224

7

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	15 625	18 250
Ekonomisk förvaltning	52 963	49 852
Försäkring	30 724	30 069
Bankkostnader	2 307	2 567
El	150 392	127 985
Värme, fjärrvärme	84 929	74 969
Renhållning, trappstädning	92 242	110 716
Snöröjning	26 145	4 918
Reparation och underhåll av fastighet	154 319	110 186
Övriga kostnader	0	120
Fastighetskötsel	117 893	138 611
Övriga kostnader	30 520	58 728
Vatten och avlopp	59 619	79 763
Självrisk vid skada	25 000	15 000
	842 678	821 734

Not 4 Personal

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader
inklusive pensionskostnader

	2022	2021
Ersättning till styrelsen	38 350	34 042
Sociala kostnader	4 878	4 544
	43 228	38 586

Not 5 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	55 148 081	55 080 000
Inköp	0	68 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 148 081	55 148 081
Ingående avskrivningar	-4 321 794	-3 786 913
Årets avskrivningar	-537 718	-534 881
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 859 512	-4 321 794
Ingående uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 570 000	1 570 000
Utgående redovisat värde	51 858 569	52 396 287

I ovanstående anskaffningskostnad ingår mark med 3.030.000 kronor.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	56 171	0
Inköp	0	56 171
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 171	56 171
Ingående avskrivningar	-5 617	0
Årets avskrivningar	-5 617	-5 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 234	-5 617
Utgående redovisat värde	44 937	50 554

Not 7 Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	16 700 000	16 700 000
	16 700 000	16 700 000

Not 8 Förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
If Försäkring 230101-230331	7 718	7 572
Upplupen försäkringsersättning	52 640	0
	60 358	7 572

Not 9 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Handelsbanken Multi A1	300 000	300 000	315 917
	300 000	300 000	315 917

80

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 298 856 kronor (14 492 372 kr fg år) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 005 852	10 332 616
	6 005 852	10 332 616
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 293 004	4 159 756
	8 293 004	4 159 756

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering år 2022 enligt avtal	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek 172660	2,23	2023-01-30	0	4 175 000
Stadshypotek 535993	1,07	2024-10-30	110 012	3 074 880
Stadshypotek 625129	0,98	2025-10-30	41 752	3 082 736
Stadshypotek 806381	3,56	2023-10-30	41 752	3 966 240
			193 516	14 298 856
Kortfristig del av långfristig skuld			8 293 004	

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. Utöver den planliga amorteringen har föreningen utfört en extra amortering om 375 000 kr i januari 2023.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

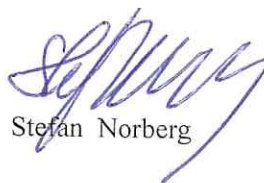
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna styrelsearvoden inklusive sociala avgifter	25 689	24 967
Upplupna revisionskostnader	17 500	17 500
Upplupna räntekostnader	40 948	22 190
Förskottsbetalda månadsavgifter, hyror	144 342	124 424
Upplupna kostnader	118 023	50 114
	346 502	239 195



Varberg 2023-04-03



Nils-Erik Andersson
Ordförande



Stefan Norberg



Kitty Bertilsson

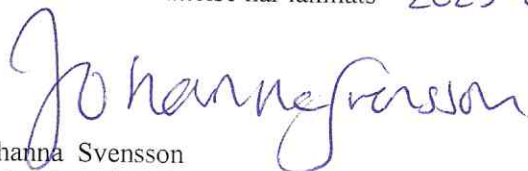


Frank Johansson



Maria Martinsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-03



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 2022.

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 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 2022 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 tryggt 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:

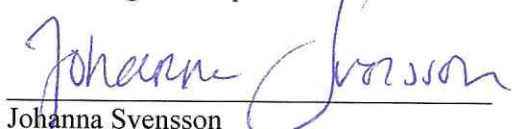
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3 april 2022



Johanna Svensson
Auktoriserad revisor