

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Glasberget 29**  
769624-2507

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen  
av föreningens styrelse i samarbete med  
Förvaltnings AB Graden

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasberget 29, 769624-2507 får härmed avge årsredovisning för 2020, med säte i Karlstad.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Historik

Bostadsrättsföreningens ekonomiska verksamhet startade den 4 september 2012. Intäkter och kostnader redovisas därmed från denna dag. Föreningen erhöll lagfart på fastigheten 21 september 2012.

##### Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.  
Vid årets slut var medlemsantalet 44 st fördelade på 36 st lägenheter varav 2 är uthyrda som hyresrätter.  
Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Värmland, i försäkringen ingår även bostadsrättstillägg och ansvarsskydd för styrelsen.  
Föreningens säte är i Karlstad.

##### Styrelsen

Ordförande	Annika Hasskvist
Sekreterare	Ingrid Göhlin
Ledamot	Patrik Vikström
Kassör	Lena Wikström
Ledamot	Hans-Åke Rosendahl

Suppleant	Mårten Gravander Carina Wikman
-----------	-----------------------------------

Revisor ordinarie	Urban Johansson, Auktoriserad revisor, We Audit Sweden AB
-------------------	---

Valberedning	Daniel Eriksson
--------------	-----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat tre lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under året. Under året har styrelsen hållit sju stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2020-06-25.

### ***Fastigheten***

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Glasberget 29
Adress:	Strandvägen 2-12, 652 23 Karlstad
Byggår:	2006
Taxeringsvärde:	38 000 000kr varav byggnadsvärde 30 000 000kr
Lägenhetsfördelning:	36 lägenheter fördelade i sex huskroppar på två våningsplan
Total boyta:	2 118 m <sup>2</sup>
Fastighetens areal:	3 378 m <sup>2</sup>

Lägenhetsfördelning	
2 rum och kök	12 st
2,5 rum och kök	24 st
Garage	28 st

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

Under året har vår förening bytt till ny fastighetsförvaltare, Egeryds Fastighetsförvaltning AB och Vänerförvaltning som ny ekonomisk förvaltare.

Föreningen har under året gjort större insatser i våra grönområden, detta i form av rensning och plantering av nya växter.

Andra underhåll har skett i form av byte till nya eluttag utvändigt på fastigheten, även besiktat våra balkonger med notering om att balkongerna skall behandlas och målas för att behålla långvarigt skydd.

Vi har under året skrivit om 2 av föreningens större lån och i samband med det gjort en större amortering samt även ökat föreningens framtida årsamortering.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	2 003 215	1 998 442	1 994 792	1 996 716	2 034 957
Resultat efter finansiella poster	227 440	115 368	132 240	26 422	-139 582
Soliditet, %	57,2	56,0	55,3	55,1	51,9
Balansomslutning	59 031 895	59 920 688	60 460 863	60 421 703	60 853 498

## Nyckeltal i kr/m<sup>2</sup> boyta

Årsavgift	811	811	813	813	813
Lån	11 815	12 277	12 579	12 645	13 655

## Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 470 000	1 941 941	430 170	-1 408 438	115 368
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				115 368	-115 368
Fondavsättning enligt stämmobeslut			114 000	-114 000	
Årets resultat					227 440
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 470 000</b>	<b>1 941 941</b>	<b>544 170</b>	<b>-1 407 070</b>	<b>227 440</b>

## Insatser

	2020-12-31	2019-12-31
Värde insatser enligt ekonomisk plan	34 170 000	34 170 000
Värde ej sålda bostadsrätter enligt ekonomisk plan (daterad 2012)	-1 700 000	-1 700 000
<b>Summa</b>	<b>32 470 000</b>	<b>32 470 000</b>

Vid årets slut var 2 stycken lägenheter ännu ej upplåtna som bostadsrätt av totalt 36 stycken. Av de som ännu ej är upplåtna hyrs två stycken ut.

## Förslag till behandling av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	-1 407 070
årets resultat	227 440
<b>Totalt</b>	<b>-1 179 630</b>
styrelsen föreslår följande behandling till stämman	
Till fond fastighetsunderhåll reserveras	
Enligt stadgarna minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	90 000
Extra avsättning till fond för fastighetsunderhåll	24 000
balanseras i ny räkning	-1 293 630
<b>Summa</b>	<b>-1 179 630</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 003 215	1 998 442
Övriga rörelseintäkter		0	3 261
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 003 215</b>	<b>2 001 703</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-934 641	-986 674
Personalkostnader	4	-76 316	-57 165
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-419 515	-419 515
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 430 472</b>	<b>-1 463 354</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>572 743</b>	<b>538 349</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 121	2 753
Räntekostnader och liknande resultatposter		-347 424	-425 734
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-345 303</b>	<b>-422 981</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>227 440</b>	<b>115 368</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat</b>		<b>227 440</b>	<b>115 368</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>227 440</b>	<b>115 368</b>







### Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	42 246	42 200
Värme	206 591	236 942
Vatten och avlopp	70 846	84 958
Renhållning, sophantering	61 626	68 135
Snöröjning	13 113	23 856
Fastighetsskötsel inhyrd	40 210	33 567
Reparation och underhåll	20 447	38 198
Underhåll gård & park	102 696	33 956
Övriga driftskostnader	9 158	25 474
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	49 572	49 572
Fastighetsförsäkringar	35 866	34 294
Bredband/TV	152 817	127 210
Förbrukningsinventarier	3 990	6 291
Planerat underhåll	0	30 030
Övriga föreningskostnader	22 930	36 249
Administrationskostnader	60 765	59 251
Extern revisionskostnad	33 400	33 353
Bankkostnader	4 640	4 049
Övriga främmande tjänster	3 729	19 089
<b>Summa</b>	<b>934 642</b>	<b>986 674</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	58 600	46 500
Sociala kostnader	17 716	10 665
	<b>76 316</b>	<b>57 165</b>





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasberget 29, org.nr 769624-2507

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasberget 29 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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. Risker 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, andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glasberget 29 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Karlstad den / 2021

.....  
Urban Johansson

Auktoriserad revisor