

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Glasberget 29

769624-2507

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
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 2017, 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.

Fastighetsskötseln har under året utförts av Carlstaden.

Nyckelhantering tillhandahålls av Swesafe.

Vid årets slut var medlemsantalet 41st fördelade på 36 st lägenheter varav 2 (3) är uthyrda som hyresrätter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Värmland, i försäkringen ingår även bostadsrättstillägg och ansvarsskydd för styrelsen.

Styrelsen

Ordförande	Annika Hasskvist
Sekreterare	Ingrid Göhlin
V Ordförande	Bernt Nordin
Kassör	Lena Wikström
Ledamot	Hans-Åke Rosendahl

Suppleant Joakim Blomberg

Revisor Urban Johansson, Auktoriserad revisor, We Audit Sweden AB

Valberedning Daniel Eriksson, sammankallande

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

Styrelsen har beviljat sju lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden en ordinarie föreningsstämma 2017-06-01 och 1 extra stämma för att nya stadgar föredrogs men kunde inte godkännas på ordinarie stämma pga att för få medlemmar var närvarande.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Karlstad Glasberget 29
Adress:	Strandvägen 2-12, 652 23 Karlstad
Byggår:	2006
Taxeringsvärde:	35 494 000kr varav byggnadsvärde 31 000 000kr
Lägenhetsfördelning:	36 lägenheter fördelade i sex huskroppar på två våningsplan
Total boyta:	2 118 m ²
Fastighetens areal:	3 378 m ²

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

Händelser under räkenskapsåret

Under åren har vi haft besikning av våra tak, enda anmärkningen var att vi skulle se över småtaken som går ut över resp. dörr.
Vi har tagit bort soptunnorna som fanns mellan husen-
anledningen till de var att det ofta blev liggande skräp vid sidan av soptunnorna.
En hyreslägenhet har sålts.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 996 716	2 034 957	2 096 434	2 054 096	2 013 000
Resultat efter finansiella poster	26 422	-139 582	-108 998	-316 137	-379 582
Soliditet, %	55,1	51,9	49,2	46,2	45,3
Balansomslutning	60 421 703	60 853 498	61 296 212	62 326 917	64 237 334

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	813	811	811	798	773
-----------	-----	-----	-----	-----	-----

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 556 250	1 180 691	157 874	-1 155 222	-139 582
Inbetalt under året	913 750	761 250			
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				-139 582	139 582
Fondavsättning enligt stämmobeslut			82 907	-82 907	
Årets resultat					26 422
Vid årets slut	32 470 000	1 941 941	240 781	-1 377 711	26 422

Insatser

	2017-12-31	2016-12-31
Värde insatser enligt ekonomisk plan	34 170 000	34 170 000
Värde ej sålda bostadsätter enligt ekonomisk plan (daterad 2012)	-1 700 000	-2 613 750
Summa	32 470 000	31 556 250

Vid årets slut var 2 (3) 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	-1 377 711
årets resultat	26 422
Totalt	-1 351 289
styrelsen föreslår följande behandling till stämman	
till fond fastighetsunderhåll reserveras enligt ekonomisk plan	82 907
balanseras i ny räkning	-1 434 196
Summa	-1 351 289

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

4.)

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 996 716	2 034 957
Övriga rörelseintäkter	3	0	6 000
Summa rörelseintäkter		1 996 716	2 040 957
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-889 971	-1 011 712
Personalkostnader	5	-43 719	-44 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-419 515	-419 515
Summa rörelsekostnader		-1 353 205	-1 475 827
Rörelseresultat		643 511	565 130
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-617 134	-704 724
Summa finansiella poster		-617 089	-704 712
Resultat efter finansiella poster		26 422	-139 582
Bokslutsdispositioner			
Resultat		26 422	-139 582
Årets resultat		26 422	-139 582

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 535 720	59 955 235
Summa materiella anläggningstillgångar		59 535 720	59 955 235
Summa anläggningstillgångar		59 535 720	59 955 235
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 221	2 022
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 927	44 772
Summa kortfristiga fordringar		48 148	46 794
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		837 835	851 469
Summa kassa och bank		837 835	851 469
Summa omsättningstillgångar		885 983	898 263
SUMMA TILLGÅNGAR		60 421 703	60 853 498

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 470 000	31 556 250
Upplåtelseavgifter		1 941 941	1 180 691
Fond fastighetsunderhåll		240 781	157 874
Summa bundet eget kapital		34 652 722	32 894 815
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 377 711	-1 155 222
Årets resultat		26 422	-139 582
Summa fritt eget kapital		-1 351 289	-1 294 804
Summa eget kapital		33 301 433	31 600 011
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	26 637 500	28 782 500
Summa långfristiga skulder		26 637 500	28 782 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	145 000	140 000
Leverantörsskulder		63 611	58 190
Skatteskulder		2 154	2 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	272 005	270 570
Summa kortfristiga skulder		482 770	470 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 421 703	60 853 498

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125

Förvärv av fastighet

Föreningen har valt att redovisa förvärvet av fastigheten Karlstad Glasberget 29 i enlighet med FARSRS RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.
Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i Alfab Karlstad 3 AB. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde.

I enlighet med FARSRS RedU9 kan bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter från dotterbolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

Föreningens styrelse bedömer att föreningens förvärv av fastigheten kan redovisas i enlighet med FARSRS RedU 9. Detta innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 61 528 780. Värdet är därmed i enlighet med ekonomisk plan. Bokfört värde för byggnaderna överstiger skattemässigt värde. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår därmed en större skattekostnad. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten redovisas den uppskjutna skatten därför till 0 kr.

4 935 Tkr av föreningens lån löper ut under 2018. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under 2018 som redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-12-31	2016-12-31
Månadsavgifter	1 722 669	1 718 691
Avgiftsförluster (Ej sålda lägenheter)	-131 274	-155 142
Hysesintäkter	226 203	289 758
Garagehyror	177 513	181 832
Föreningslokal	1 800	0
Öresutjämning	-195	-182
	1 996 716	2 034 957

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Försäkringsersättning	0	6 000
Summa	0	6 000

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	42 971	45 179
Värme	250 454	252 605
Vatten och avlopp	70 879	64 085
Renhållning, sophantering	67 069	67 666
Snöröjning	11 379	18 757
Fastighetsskötsel inhyrd	21 547	44 046
Trappstädning inhyrd	0	7 332
Försäkringsskador	0	29 100
Reparation och underhåll	31 614	36 703
Underhåll gård & park	46 444	73 493
Övriga driftskostnader	7 954	9 465
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	23 670	22 824
Fastighetsförsäkringar	31 679	30 659
Serviceavtal	0	2 285
Gemensam tv-anläggning	2 320	2 216
Bredband/TV	126 183	123 509
Förbrukningsinventarier	0	8 199
Planerat underhåll	0	28 750
Övriga föreningskostnader	14 976	27 530
Administrationskostnader	54 763	52 616
Extern revisionskostnad	22 700	28 719
Bankkostnader	3 534	2 731
Övriga främmande tjänster	59 835	33 243
Summa	889 971	1 011 712

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	36 000	36 000
Sociala kostnader	7 719	8 600
	43 719	44 600

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 528 780	61 528 780
	<u>61 528 780</u>	<u>61 528 780</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 573 545	-1 154 030
-Årets avskrivning enligt plan	-419 515	-419 515
	<u>-1 993 060</u>	<u>-1 573 545</u>
Redovisat värde vid årets slut	59 535 720	59 955 235
Bokfört värde byggnader	51 026 290	51 445 805
Bokfört värde mark	8 509 430	8 509 430
	<u>59 535 720</u>	<u>59 955 235</u>

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2017-12-31	2016-12-31
SEB	2020-09-28	2,17%	7 700 000	7 700 000
SEB	2019-09-28	1,24%	5 033 780	7 133 780
SEB	2019-09-28	1,77%	5 878 720	5 878 720
SEB	2018-09-28	1,49%	4 935 000	4 955 000
SEB	2021-09-28	1,54%	3 235 000	3 255 000
			<u>26 782 500</u>	<u>28 922 500</u>
Varav kortfristig del 1 år			-145 000	-140 000
Kvarstående långfristig del			26 637 500	28 782 500
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			<u>-580 000</u>	<u>-560 000</u>
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			26 057 500	28 222 500

Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

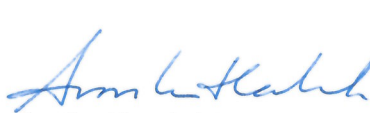
	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	10 060	11 085
Förutbetalda intäkter	152 172	154 149
Upplupna revisionskostnader	17 000	15 000
Övriga upplupna kostnader	92 773	90 336
	272 005	270 570

Not 9 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga planerade underhåll.

Underskrifter

Karlstad 2018-04-11


Annika Hasskvist
Styrelseordförande


Ingrid Göhlin


Lena Wikström


Hans-Åke Rosendahl


Bengt Nordin

Min revisionsberättelse har lämnats den 25/4- 2018.


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

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 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 på fel.

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 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 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 2017 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 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 överträdelse 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 25 / 4 - 2018



Urban Johansson

Auktoriserad revisor