

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Glasberget 29

769624-2507

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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 2018, 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 Värmlands Fastighetsservice.

Nyckelhantering tillhandahålls av Swesafe.

Vid årets slut var medlemsantalet 42 st 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
Ledamot	Bernt Nordin
Kassör	Lena Wikström
Ledamot	Hans-Åke Rosendahl

Suppleant	Joakim Blomberg Carina Wikman
-----------	----------------------------------

Revisor ordinarie	Urban Johansson, Auktoriserad revisor, We Audit Sweden AB
Revisor suppleant	Henrik Johansson, We Audit Sweden AB

Valberedning	Daniel Eriksson, sammankallande
--------------	---------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat fyra lägenhetsöverlåtelse under året. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året. Under året har styrelsen hållit nio stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2018-05-28.

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 året har föreningen bytt leverantör för hantering av fastighetsskötsel till Värmlands Fastighetsservice. Föreningen har även antagit nya stadgar.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 994 792	1 996 716	2 034 957	2 096 434	2 054 096
Resultat efter finansiella poster	132 240	26 422	-139 582	-108 998	-316 137
Soliditet, %	55,3	55,1	51,9	49,2	46,2
Balansomslutning	60 460 863	60 421 703	60 853 498	61 296 212	62 326 917

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	813	813	813	813	798
Lån	12 579	12 645	13 655	14 524	15 676

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 470 000	1 941 941	240 781	-1 377 711	26 422
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				26 422	-26 422
Fondavsättning enligt stämmobeslut			82 907	-82 907	
Årets resultat					132 240
Vid årets slut	32 470 000	1 941 941	323 688	-1 434 196	132 240

Insatser

	2018-12-31	2017-12-31
Värde insatser enligt ekonomisk plan	34 170 000	34 170 000
Värde ej sålda bostadsätter enligt ekonomisk plan (daterad 2012)	-1 700 000	-1 700 000
Summa	32 470 000	32 470 000

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	-1 434 196
årets resultat	132 240
Totalt	-1 301 956
styrelsen föreslår följande behandling till stämman	
till fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	106 482
balanseras i ny räkning	-1 408 438
Summa	-1 301 956

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 994 792	1 996 716
Summa rörelseintäkter		1 994 792	1 996 716
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-938 747	-889 971
Personalkostnader	4	-57 055	-43 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-419 515	-419 515
Summa rörelsekostnader		-1 415 317	-1 353 205
Rörelseresultat		579 475	643 511
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 657	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 892	-617 134
Summa finansiella poster		-447 235	-617 089
Resultat efter finansiella poster		132 240	26 422
Bokslutsdispositioner			
Resultat		132 240	26 422
Årets resultat		132 240	26 422

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	59 116 205	59 535 720
Summa materiella anläggningstillgångar		59 116 205	59 535 720
Summa anläggningstillgångar		59 116 205	59 535 720
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 262	2 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 192	45 927
Summa kortfristiga fordringar		56 454	48 148
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 288 204	837 835
Summa kassa och bank		1 288 204	837 835
Summa omsättningstillgångar		1 344 658	885 983
SUMMA TILLGÅNGAR		60 460 863	60 421 703

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		32 470 000	32 470 000
Upplåtelseavgifter		1 941 941	1 941 941
Fond fastighetsunderhåll		323 688	240 781
Summa bundet eget kapital		34 735 629	34 652 722
Fritt eget kapital/ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 434 196	-1 377 711
Årets resultat		132 240	26 422
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-1 301 956	-1 351 289
Summa eget kapital		33 433 673	33 301 433
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	26 502 500	26 637 500
Summa långfristiga skulder		26 502 500	26 637 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	140 000	145 000
Leverantörsskulder		105 900	63 611
Skatteskulder		26 345	2 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	252 445	272 005
Summa kortfristiga skulder		524 690	482 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 460 863	60 421 703

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 minskar 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.

Klassificering lån

Styrelsen bedömer att lånen som förfaller under 2019 uppgående till 10 812 500 kr är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31.
Förutom den del som kommer amorteras under 2019 som redovisas som kortfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Månadsavgifter	1 722 668	1 722 669
Avgiftsförluster (Ej sålda lägenheter)	-95 472	-131 274
Hysesintäkter	177 421	226 203
Garagehyror	186 000	177 513
Föreningslokal	4 350	1 800
Öresutjämning	-175	-195
	1 994 792	1 996 716

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	42 013	42 971
Värme	247 762	250 454
Vatten och avlopp	81 553	70 879
Renhållning, sophantering	67 817	67 069
Snöröjning	19 046	11 379
Fastighetsskötsel inhyrd	22 916	21 547
Reparation och underhåll	64 631	31 614
Underhåll gård & park	41 056	46 444
Övriga driftskostnader	10 224	7 954
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	48 132	23 670
Fastighetsförsäkringar	33 031	31 679
Gemensam tv-anläggning	2 120	2 320
Bredband/TV	126 419	126 183
Övriga föreningskostnader	44 506	14 976
Administrationskostnader	56 875	54 763
Extern revisionskostnad	25 828	22 700
Bankkostnader	4 270	3 534
Övriga främmande tjänster	548	59 835
Summa	938 747	889 971

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	45 500	36 000
Sociala kostnader	11 555	7 719
	57 055	43 719

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	61 528 780	61 528 780
	61 528 780	61 528 780
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 993 060	-1 573 545
-Årets avskrivning enligt plan	-419 515	-419 515
	-2 412 575	-1 993 060
Redovisat värde vid årets slut	59 116 205	59 535 720
Bokfört värde byggnader	50 606 775	51 026 290
Bokfört värde mark	8 509 430	8 509 430
	59 116 205	59 535 720

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
SEB	2020-09-28	2,17%	7 700 000	7 700 000
SEB	2019-09-28	1,12%	4 933 780	5 033 780
SEB	2019-09-28	1,77%	5 878 720	5 878 720
SEB	2020-10-28	1,11%	4 915 000	4 935 000
SEB	2021-09-28	1,54%	3 215 000	3 235 000
			26 642 500	26 782 500
Varav kortfristig del 1 år			-140 000	-145 000
Kvarstående långfristig del			26 502 500	26 637 500
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-560 000	-580 000
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			25 942 500	26 057 500

Ställda säkerheter och eventalförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	44 000 000	44 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	10 701	10 060
Förutbetalda intäkter	134 760	152 172
Upplupna revisionskostnader	17 000	17 000
Övriga upplupna kostnader	89 984	92 773
	252 445	272 005

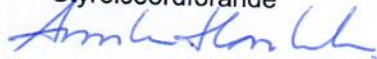
Not 8 Händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen planerar inga större underhållsåtgärder i närtid.

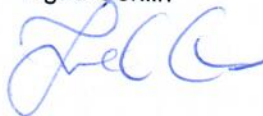
Underskrifter

Karlstad 2019-05-10

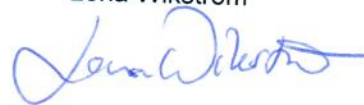
Annika Hasskvist
Styrelseordförande



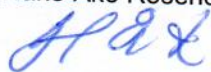
Ingrid Göhlin



Lena Wikström



Hans-Åke Rosendahl



Bernt Nordin



Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5- 2019.



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 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 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificering av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificerats som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Risker 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 13/5 - 2019



Urban Johansson

Auktoriserad revisor