

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Glasberget 29

769624-2507

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasberget 29 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

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 Vänerförvaltning AB.

Vid årets slut var medlemsantalet 44 st fördelade på 36 lägenheter varav 2 är uthyrda som hyresrätter. Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Värmland, i försäkringen ingår även bostadsrättstillägg och ansvarsskydd för styrelsen.

Föreningen har sitt säte i Karlstad.

Styrelsen

Ordförande	Annika Hasskvist
Sekreterare	Ingrid Göthlin
Ledamot	Patrik Vikström
Ledamot	Carina Wikman
Ledamot	Hans-Åke Rosendahl

Suppleant	Johanna Molinder
-----------	------------------

Revisor ordinarie	Urban Johansson, Auktoriserad revisor, WeAudit Sweden AB.
--------------------------	---

Valberedning	Lena Wikström
---------------------	---------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter-två i förening. Styrelsen har beviljat 1 lägenhetsöverlåtelse under året.

Under året har styrelsen hållit 9 protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Karlstad Glasberget 29
Adress: Strandvägen 2-12, 652 23 Karlstad
Byggår: 2006
Taxeringsvärde: 38 000 000 kr varav byggnadsvärde 30 000 000 kr
Lägenhetsfördelning: 36 lägenheter fördelade i sex huskroppar på två våningsplan.
Total boyta: 2 118 m²
Fastighetens areal: 3 378 m²

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	12 st
2,5 rum och kök	24 st

Garage 28 st.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har med hjälp av och genom vår Fastighetsförvaltare Egeryds, renoverat och målat samtliga balkonger.

Föreningen har även skrivit om 2 lån, ökat den årliga amorteringen samt även idetta år gjort en större engångsamortering om 500 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 997	2 003	1 998	1 994	1 997
Resultat efter finansiell poster	230	227	115	132	-140
Soliditet (%)	57,9	57,2	56,0	55,3	55,1
Balansomslutning	58 681	59 032	59 921	60 461	60 422
Årsavgift per kvm2 boyta	811	811	813	813	813
Årsavgift tkr	1 623	1 623	1 623	1 623	1 623
Lån/kr/m2	11 442	11 815	12 277	12 579	12 645

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond- fastighets underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 470 000	1 941 941	544 170	-1 407 070	227 440	33 776 481
Disposition av föregående års resultat:			114 000	113 440	-227 440	0
Årets resultat					229 689	229 689
Belopp vid årets utgång	32 470 000	1 941 941	658 170	-1 293 630	229 689	34 006 170

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 293 630
årets vinst	229 689
	-1 063 941

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

114 000
-1 177 941
-1 063 941

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 997 465	1 996 915
Övriga rörelseintäkter		8 897	6 300
Summa rörelseintäkter		2 006 362	2 003 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-961 703	-809 178
Övriga externa kostnader		-97 941	-125 463
Personalkostnader	4	-60 535	-76 316
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-419 515	-419 515
Summa rörelsekostnader		-1 539 694	-1 430 472
Rörelseresultat		466 668	572 743
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 194	2 121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 173	-347 424
Summa finansiella poster		-236 979	-345 303
Resultat efter finansiella poster		229 689	227 440
Resultat före skatt		229 689	227 440
Årets resultat		229 689	227 440

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

57 857 660

58 277 175

Summa materiella anläggningstillgångar

57 857 660

58 277 175

Summa anläggningstillgångar

57 857 660

58 277 175

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6 214

4 694

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 833

31 947

Summa kortfristiga fordringar

61 047

36 641

Kassa och bank

Kassa och bank

762 527

718 079

Summa kassa och bank

762 527

718 079

Summa omsättningstillgångar

823 574

754 720

SUMMA TILLGÅNGAR

58 681 234

59 031 895

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

34 411 941

34 411 941

Fond för yttre underhåll

658 170

544 170

Summa bundet eget kapital

35 070 111

34 956 111

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 293 630

-1 407 070

Årets resultat

229 689

227 440

Summa fritt eget kapital

-1 063 941

-1 179 630

Summa eget kapital

34 006 170

33 776 481

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

14 851 220

16 725 000

Summa långfristiga skulder

14 851 220

16 725 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9 383 780

8 300 000

Leverantörsskulder

144 694

56 175

Skatteskulder

4 665

24 596

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

290 705

149 643

Summa kortfristiga skulder

9 823 844

8 530 414

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 681 234

59 031 895

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. Principerna är oförändrad jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

-Byggnader 125 år.

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 RedU9. Detta innebär att fastighetens anskaffningsvärde blir ursprunglig köpeskilling med tillägg för tillkommande anskaffningskostnader, totalt 61 528 780 kr. 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 av lån till kreditinstitut

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas som kortfristiga. Samma princip gäller för 2020 års räkenskaper.

Omklassificering av drift och övriga externa kostnader

En omklassificering har skett i resultaträkningen där det förtydligas av vad som är drift- och övriga externa kostnader. En omräkning har också gjorts av föregående års siffror enligt samma princip.

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 623 024	1 718 690
Avgiftsförluster		-95 472
Hyror bostäder	189 342	187 784
Föreningslokal	5 550	6 300
Hyror garage och parkeringsplatser	185 100	186 110
Öresutj	0	-197
Övrigt	3 346	0
	2 006 362	2 003 215

Not 3. Driftskostnader

	2021	2020
El	41 065	42 246
Värme	268 142	206 591
Renhållning, sophantering	69 729	61 626
Snöröjning	47 291	13 113
Fastighetsskötsel inhyrd	26 944	40 210
Reparationer	73 023	20 447
Underhåll gård&park	91 523	102 696
Övriga driftkostnader	23 504	9 158
Fastighetsavgift	52 224	49 572
Fastighetsförsäkring	34 034	35 866
Bredband/Tv	128 477	152 817
Förbrukningsinventarier	3 675	3 990
Övriga föreningskostnader	20 940	31 299
Revision	29 436	33 400
Administrationskostnad	45 000	60 765
Vatten och avlopp	104 637	70 846
	1 059 644	934 642

Not 4. Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2021	2020
Löner och sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	47 600	58 600
Sociala kostnader och pensionskostnader	12 935	17 716
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	60 535	76 316

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 528 780	61 528 780
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 528 780	61 528 780
Ingående avskrivningar	-3 251 605	-2 832 090
Årets avskrivningar	-419 515	-419 515
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 671 120	-3 251 605
Utgående redovisat värde	57 857 660	58 277 175
 Bokfört värde mark	 8 509 430	 8 509 430
	8 509 430	8 509 430

Not 6 Långfristiga skulder

			2021-12-31	2020-12-31
Långgivare	Löptid			
Ränta				0
SEB nr 35431322	2025-09-28	0,96%	6 587 500	6 837 500
SEB nr 35431578	2022-09-28	0,80%	4 758 780	4 758 780
SEB nr 35431985	2024-09-28	0,99%	5 378 720	5 378 720
SEB nr 37998583	2022-10-28	0,57%	4 355 000	4 875 000
SEB nr 37998664	2023-09-28	0,86%	3 155 000	3 175 000
14 851 220 kr är långfristig del och 9 383 780 är kortfristig inkl. amortering 270 000 kr.			24 235 000	25 025 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fjärrvärme	38 429	66 256
El.	4 008	4 285
Renhållning	5 153	5 153
Ränta	7 107	8 252
Övrigt	91 098	4 409
Trädgård	0	7 313
Material	0	6 375
Arvoden	0	47 600
Förskottsbetalda avgifter	144 910	0
	290 705	149 643

Not 8 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	44 000 000 44 000 000	44 000 000 44 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inget speciellt att redovisa.

Karlstad *den 6 april 2022*



Annika Hasskvist
Ordförande



Ingrid Göthlin
Sekreterare



Patrik Vikström
Ledamot



Carina Wikman
Ledamot



Hans-Åke Rosendahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats *den 21 april 2022*



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 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 31 december 2021 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. 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, förfälskning, 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 2021 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 fortlöpa 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 tryggsamt 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, viktiga 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 21/4 2022



Urban Johansson

Auktoriserad revisor