

Årsredovisning för
Brf Glasyrstigen
769617-7000

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Handwritten mark

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Glasyrstigen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Styrelse - Styrelsen utgörs idag av följande personer:

Moussa Esa	Ordförande
Ram Al Badri	Vice ordförande fr o m januari 2018
Yuhan Tok	Ledamot
Harri Ylikoski	Ledamot
Johan Yayo	Ledamot fr o m januari 2018
Saif Matlob	Suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas idag av Moussa Esa, Ram Al Badri och Yuhan Tok. Giltiga avtal skall undertecknas av minst två firmatecknare. *

Revisor

Revisor under 2017 har varit Jeanette Larsson, Redovisningshuset.

Valberedning

Styrelsen har inte haft någon valberedning under året. Trots upprepade försök att skapa ett intresse kring en valberedning och hur viktig roll den spelar för en styrelse ville ingen av föreningens medlemmar ta på sig ansvaret. Vi tar nya tag och hoppas att till nästa år vaska fram en valberedning.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 21 juni 2017. På stämman deltog 20 medlemmar. Föreningen hade vid årets 2017 slut 76 medlemmar.

Medlemmar

Vid årets början var antalet medlemmar 75 st. Under året har 2 medlemmar tillkommit samt 1 som avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 76 st.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Tegelstenen 75 i Södertälje kommun omfattande adresserna Glasyrstigen 1-40 och Kakelvägen 3-44. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter, lokaler, parkering och garage

Föreningen bestod vid årets slut av 59 medlemslägenheter och 10 bostäder med hyresrätt. Styrelsen har policy att sälja samtliga hyresrätter, d v s när en hyresgäst flyttar ut så går huset till försäljning och inte till vidare uthyrning. I beståndet ingår även en föreningslokal som användas som möteslokal, föreningslokalen har adressen Glasyrstigen 40.

Föreningen förfogar över 71 garage och 41 parkeringsplatser. Parkeringsbeståndet är fulltecknat med en kölista på ca 10 personer och 1 ledigt garage vid årets slut.

Förvaltningsavtal

Styrelsen har ett avtal om ekonomisk förvaltning hos Fastighetsägarna Stockholm AB. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel utgörs av MGT Fastighetsservice, MGT:s avtal löper i en ny 1-års period till november 2018.

Snöröjningen har under början av året skötts av MGT, sent i höstas tackade dock MGT nej till att sköta snöröjningen för kommande säsong och styrelsen valde då att skriva avtal med HSB, som föreningen anlidade i november 2017. HSB har avtal med oss till maj 2018.

Föreningen har avtal med P-Service gällande felparkerade bilar i området.

Väsentliga händelser under året

Årsstämma – Årsstämman beslutade att den nya styrelsen skulle bestå av 5 ledamöter och två suppleanter. Styrelsen har under verksamhetsåret 2017 haft 15 ordinarie styrelsemöten, 1 årsstämma, 1 konstituerande möte samt 1 extra konstituerande möte. Samtliga möten har varit protokollförda

Vid ordinarie årsstämma 2016-06-21 blev det följande ändringar i sammanställningen av föreningsstyrelsen;

Moussa Esa fortsätter på sitt nuvarande mandat (1 år kvar), som ordförande.

Petros Bepathe väljs in som ledamot på 2 år som ledamot.

Ram Al Badri fortsätter sitt innevarande mandat (1 år kvar) som ledamot.

Yuhan Tok fortsätter sitt innevarande mandat (1 år kvar) som ledamot.

Harri Ylikoski väljs in som ledamot på 2 år.

Johan Yayo väljs in som suppleant på 1 år.

Saif Matlob väljs in som suppleant på 1 år.

Ferjal Katto, Ninve Özmen Esa, Katja Tabib och Gabriel Örs avgick på årsstämman. Petros Bepathe avgick när han flyttade från området 2017-12-31.

Förbättrade kommunikationsmöjligheter – Under året skapade vi bättre förutsättningar för både styrelsen och medlemmarna att kommunicera. För styrelsen skapades en Messenger-grupp så att vi kan kommunicera och utbyta och uppdatera information mellan våra möten. För våra medlemmar och boenden skapades en sluten grupp på Facebook i att dela information och diskutera frågor som rör föreningen.

Radonmätning – Påbörjades i slutet av 2016 och avslutades i februari 2017. Resultatet var i överlag god. De få hus som fick värden som var över godkända värden hade i de flesta fall även fel värden på sina fläktar, vilket OVK:n visade. Resultatet är förmedlat och åtgärder har vidtagits, ny mätning kommer att göras på dessa hus.

OVK – Obligatorisk ventilationskontroll utfördes av Kringelsotaren under mars månad.

Husförsäljning – Föreningen sålde ett av sina hyreshus under året; Kakelvägen 29 till en summa av 1.910.000 miljoner kronor. Kakelvägen 35 uppläts till 1.760.000 kr och Glasyrstigen 22 uppläts till 1.600.000 kr. De båda upplåtelseerna är för hyresgäster.

Ny detaljplan 2017 – Vår nya detaljplan som ska ge våra boenden att bygga större inglasade altaner godkändes i oktober 2017. Detta innebär fortfarande att var medlem som planerar att bygga inglasad altan **MÅSTE** ansöka om och få godkänt bygglov hos kommunen som vanligt **INNAN** man påbörjar sitt bygge.

Vårstädning – Den årliga vårstädningen med efterföljande grill ägde rum 6 maj 2017. Deltagandet slog rekord i positiv bemärkelse då nästan samtliga hushåll deltog i både städningen och den efterföljande grillen.

Julpyssel – Det årliga julpysslet med fika för barnen uteblev i år på grund av lågt intresse från någon vuxen som kunde hålla i arrangemanget.

Löpande projekt – styrelsen jobbar med 3 löpande projekt;

1) **Att ersätta systemet med sopsug** – Styrelsen kommer att rösta för att lägga ner systemet med sopsug och ersätta det med sopkärl. Lösningen kan bli aktuell redan under slutet av 2018 eller i början av 2019.

2) **Utöka antalet p-platser** – Styrelsen har fått ett förslag att utöka sitt parkeringsbestånd med 8 platser, 4 platser på vardera adress. Under slutet på året var förslaget fortfarande på ritbordet och inget bygglov hade sökts. Styrelsen rapporterar löpande om detta.

3) **Stimulera återstående 13 hyresgäster att köpa sina hus** – I kampanjen att öppna upp möjligheten för våra hyresgäster att köpa sina egna hus med 20% lägre pris än marknadens värdering lyckades vi sälja 2 hus; vi välkomnar Kakelvägen 35 och Glasyrstigen 22 som nya medlemmar.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar vidare på att få en sund ekonomisk situation, en ekonomi i balans och samtidigt behålla standarden och trivseln i området. Det är troligt att det kommer att ske en hel del försäljningar inom föreningen det kommande året. Det är glädjande med nya människor/grannar inom området, men det vilar också ett ansvar på oss alla att välkomna de nya och få dem engagerade i föreningen/området.

Framtida underhåll

Styrelsen har gått igenom tidigare års planer för framtida underhåll, då föreningen gör minus resultat även i år har vi sett oss tvungna att omprioritera och även ta bort tidigare planerade aktiviteter. Efter interna diskussioner och samtal med vår tekniska förvaltare har vi beslutat att underhåll ska ske enligt följande:

- Golvbrunnsbyte när vi renoverar våtrum	1 000 000 kr	inom 8 år
- Spolning av avlopp	200 000 kr	inom 2 år
- Fläktar, översyn och rengörning	250 000 kr	inom 2 år
- Garage, åtgärda undertak	450 000 kr	inom 5 år

För att kunna finansiera de närmaste fem årens reparationer har avsatts en fond uppgående 2 000 000 kr. Härutöver görs årligen en avsättning till reparationsfonden.

Ekonomi

Föreningen gör i år en förlust på – 315 855 kr.

Vi hade budgeterat med en förlust på – 270.570 kr, vilket vi missade med 45.285 kr. Totalt sett gör vi ändå ett resultat som är 122.595 kr bättre än år 2016. Läger man till resultatet av våra husförsäljningar (+ 5.270.000 kr) gör vi en vinst på nästan 5 miljoner kr. Vårt arbete med att justera nivåerna på våra månadsavgifter, sänka/ta bort kostnader och satsa på kampanjen att göra flera av våra hyresgäster till husägare börjar ge tydliga resultat. Arbetet mot en sundare ekonomi kommer att fortsätta under kommande år.

Styrelsen beslutade i slutet av året att indexhöja avgiften med 2 % fr o m 2018-01-01. Avgiften för parkeringsplatser och garage lämnades oförändrad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 365	5 048	4 915	4 621
Resultat eft. Finansiella	-316	-438	-946	-1 319
Soliditet	43,1	38,7	39,0	38,2

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	26 735	5 007	3 200	-6 332	-438	28 172
Förändr. fond för yttre underhåll			200	-200		0
Disposition av föregående års resultat:				-438	438	0
Upplåtelse av nya lgh	1 746	3 524				5 270
Årets resultat					-316	-316
Belopp vid årets utgång	28 481	8 531	3 400	-6 970	-316	33 126

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-	6 970 483
Årets resultat	-	315 855
	-	<u>7 286 338</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll		200 000
Uttag ur yttre fond p g a underhåll	-	631 483
I ny räkning balanseras	-	6 854 855
	-	<u>7 286 338</u>

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	5 365 300	5 048 391
Övriga rörelseintäkter	3	255 936	1 000
Summa rörelseintäkter		5 621 236	5 049 391
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-4 025 883	-3 624 347
Övriga externa kostnader	5	-167 063	-70 795
Personalkostnader och arvoden	6	-131 620	-18 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-391 320	-391 321
Summa rörelsekostnader		-4 715 886	-4 104 523
Rörelseresultat		905 350	944 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		314	408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 221 520	-1 383 726
Summa finansiella poster		-1 221 206	-1 383 318
Resultat efter finansiella poster		-315 856	-438 450
Resultat före skatt		-315 856	-438 450
Årets resultat		-315 855	-438 450

JK

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	7	67 458 585	67 849 905
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		67 458 585	67 849 905
Summa anläggningstillgångar		67 458 585	67 849 905
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		562	2 135
Övriga fordringar		182	381 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 704	64 889
Summa kortfristiga fordringar		72 448	448 999
<i>Kassa och bank</i>	9		
Kassa och bank		9 394 294	4 434 066
Summa kassa och bank		9 394 294	4 434 066
Summa omsättningstillgångar		9 466 742	4 883 065
SUMMA TILLGÅNGAR		76 925 327	72 732 970

72

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>			
Medlemsinsatser		37 012 176	31 742 176
Fond för yttre underhåll		3 400 000	3 200 000
Summa bundet eget kapital		<u>40 412 176</u>	<u>34 942 176</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 970 483	-6 332 033
Årets resultat		-315 855	-438 450
Summa fritt eget kapital		<u>-7 286 338</u>	<u>-6 770 483</u>
Summa eget kapital		<u>33 125 838</u>	<u>28 171 693</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	42 540 121	42 663 715
Summa långfristiga skulder		<u>42 540 121</u>	<u>42 663 715</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	123 594	134 376
Leverantörsskulder		237 208	287 893
Skatteskulder		15 031	450 950
Övriga skulder		61 060	241 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		822 475	782 942
Summa kortfristiga skulder		<u>1 259 368</u>	<u>1 897 562</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>76 925 327</u>	<u>72 732 970</u>

R

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>avskr / år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	116 år	(116 år)
Ombyggnad	116 år	116 år
Yttre miljö	20 år	(20 år)
Maskiner	5 år	(5 år)
Släpkärra	5 år	(5 år)
Dator	3 år	(3 år)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	3 268 809	3 079 584
Hyror	2 087 543	1 952 191
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 948	16 616
	<u>5 365 300</u>	<u>5 048 391</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättning	24 505	-
Övrigt	231 431	1 000
Summa	<u>255 936</u>	<u>1 000</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	388 935	136 008
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 785	7 545
Trädgårdsskötsel	-	3 614
Snöröjning	105 651	68 497
Reparationer	221 540	676 019
EI	63 551	39 800
Uppvärmning	1 123 966	1 154 799
Vatten	511 390	547 194
Sophämtning	187 839	197 304
Försäkringspremie	188 511	182 129
Fastighetsavgift bostäder	413 325	413 325
Övriga fastighetskostnader	22 139	36 108
Kabel-tv/Bredband/IT	3 903	3 828
Förvaltningsarvode ekonomi	129 350	127 164
Panter och överlåtelser	12 044	13 284
Övriga externa tjänster	14 471	17 729
	<u>3 394 400</u>	<u>3 624 347</u>

Underhåll

Nya fläktar	333 537	-
Byte ventilationsaggregat	297 946	-
	<u>631 483</u>	<u>-</u>

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

	<u>4 025 883</u>	<u>3 624 347</u>
--	------------------	------------------

Jh

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	9 051	8 720
Konsultarvode	88 730	44 262
Mäklararvode	45 000	-
Revisionsarvode	24 282	17 813
Summa	167 063	70 795

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	100 000	13 400
Sociala kostnader	31 620	4 660
	131 620	18 060

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till Balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	41 919 398	41 919 398
-Ombyggnad	660 626	660 626
-Mark	26 800 927	26 800 927
-Markanläggning	647 000	647 000
	70 027 951	70 027 951
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 178 046	-1 786 725
-Årets avskrivning enligt plan	-391 320	-391 321
	-2 569 366	-2 178 046
Redovisat värde vid årets slut	67 458 585	67 849 905
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 520 000	33 520 000
Mark	21 590 000	21 590 000
	55 110 000	55 110 000
Bostäder	55 110 000	55 110 000
Lokaler	-	-
	55 110 000	55 110 000

JL

Not 8 Inventarier, maskiner och anslutningsavgifter

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Maskiner	10 783	10 783
-Släpkärra	14 995	14 995
-Datorer	5 499	5 499
	<u>31 277</u>	<u>31 277</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 277	-31 277
	<u>-31 277</u>	<u>-31 277</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 9 Kassa och bank

Handelsbanken Södertälje	7 839 322	1 840 872
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Sthlm AB	1 554 972	2 593 194
Summa	<u>9 394 294</u>	<u>4 434 066</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Skuldbelopp 2016-12-31
SBAB	2019-10-11	4,99%	12 000 000	12 000 000
SBAB	2018-09-18	1,13%	13 000 000	13 000 000
Stadshypotek	2018-01-30	0,95%	1 383 715	1 398 091
Stadshypotek	Rörligt	1,05%	6 880 000	7 000 000
Stadshypotek	2021-10-30	4,12%	9 400 000	9 400 000
			<u>42 663 715</u>	<u>42 798 091</u>

Kortfristig del av långfristig skuld

Amortering kommande bokslutsperiod	-123 594	-134 376
	<u>42 540 121</u>	<u>42 663 715</u>

Lån som förfaller senare än 5 år =	42 045 745	42 126 211
------------------------------------	------------	------------

Handwritten signature

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
Summa ställda säkerheter	49 000 000	49 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

Södertälje 2018 - 04-29

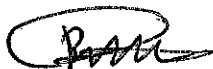
Moussa Esa



Petros Bepatha



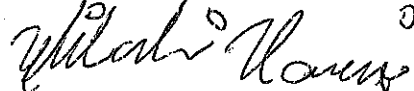
Ram Al Badri



Yuhan Tok

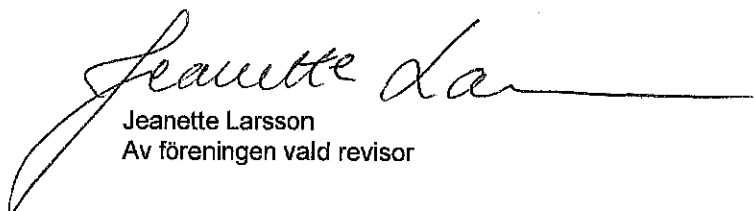


Harri Ylikoski



Min/vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-29

Jeanette Larsson



Jeanette Larsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Glasyrstigen

Org.nr 769617-7000

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Glasyrstigen för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Glasyrstigen's 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.

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 BRF Glasyrstigen 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Glasyrstigen för räkenskapsåret 2017 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 BRF Glasyrstigen 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

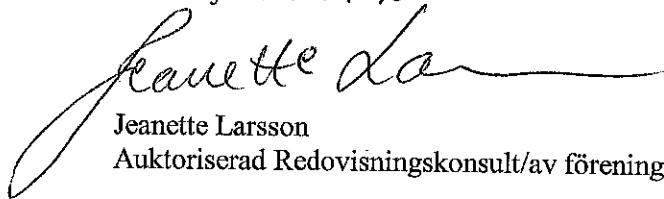
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Södertälje 2018-04-29



Jeanette Larsson
Auktoriserad Redovisningskonsult/av föreningen vald revisor