

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Glasbjörken 13
Org nr: 716408-8994



Dagordning vid årsstämma

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollsförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat-och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt ärenden enligt § 34
17. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Glasbjörken 13 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Normal gränsdragning för äkta privatbostadsföretag är 60 % kvalificerad användning. Enligt föreningens egen beräkning med hjälp av bruksvärden för bostäder och marknadsvärdet för lokalkontrakt samt den faktum att 40% av lokalytan ligger under mark ligger föreningen över 60% i kvalificerad användning. Beroende på hur bruksvärdehyran för bostäder och marknadsytor för lokaler utvecklas finns en risk att Skatteverket i framtiden klassificerar föreningen som oäkta vilket ger skattekonsekvenser för föreningens medlemmar.

Bostadsrättsföreningen Glasbjörken 13 bildades den 29 november 1984 och registrerades hos Länsstyrelsen den 3 december 1984. Föreningen tog över fastigheten den 29 november 2002. Föreningen innehar fastigheten Göteborg Vasastaden 7:13 i Göteborgs kommun. Föreningen har ett bostadshus som innehåller 16 lägenheter med en yta av 1067 kvm.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Framsta anledningarna till det är högre drift- och underhållskostnader samt att under andra kvartalet valde styrelsen att reducera hyran för Restaurang Koka AB, med bakgrund i COVID-19 pandemins påverkan på hyresgästens verksamhet

I resultatet ingår avskrivningar med 165 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 115 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 283 m², vilket motsvarar 21 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsavgifter

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Nordic Försäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
3	10	3	16

Dessutom tillkommer:

Lokaler
2

Total bostadsarea	1 067 m ²
Total lokalarea	283 m ²

Föreningen har under året haft två hyreslokaler med en sammanlagd yta av 283 kvm uthyrda, hyresgästerna har varit restaurang Koka och Björns Bar.

Årets taxeringsvärde	44 734 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 734 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Trappstädning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 15 tkr och planerat underhåll för 84 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	84 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Fahlin	Ordförande	2021
Zahra Keshavarzian Zaman Abadi	Ledamot	2021
Pelle Båth	Ledamot	2021
Johan Brobäck	Ledamot	2021
Hanna Lundgren	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Oscar Gillkvist	Suppleant	2021
Torbjörn Hansson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021
Fanny Brodin	Revisorssuppleant	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fanny Brodin	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övrig egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar och underhållsplan.

Baserat på tidigare års utredningar om föreningens fastighets klimatskal och förelägganden från Räddningsverket att förbättra förutsättningarna för utrymning från B-husets översta våning initierades 2020 ett projekt för renovering av klimatskalet och förbättring av utrymningsvägar. Styrelsen tecknade ett avtal med Dayspring (tidigare Rotpartner) om konsulttjänster avseende projekt- och byggleddning samt projektering och upphandling av entreprenörer för klimatskalsåtgärder och utrymningsvägar. Projektet omfattar: avfärgning, ommålning samt lagning av ornamentik och putsning av fasaden mot Viktoriagatan; lagning och omfogning av tegelfasaden samt byte av gemensamma balkonger på B-huset; utvändigt restaurering av fönster, fönsterkarmar och -bågar; blästring och målning av A-husets tak; byte av B-husets tak; installation av utrymningstrapp från den översta våningen i B-huset till den översta balkongen; lagning och omfogning av fasaden och ommålning av gårdshuset. Projektet förväntas medföra viss olägenhet för föreningens medlemmar, främst i form av bullerstörningar, och planeras slutföras i juli 2021.

Styrelsen har reviderat underhållsplanen för att anpassa denna till projektets genomförande och avspeglade lättare underhållsåtgärder som genomförts under året.

Projektet kostnad förväntas ej överstiga 5 miljoner kronor och finansieras genom att föreningen tar upp ett lån på motsvarande belopp. Föreningen lade i december 2020 om ett förfallande lån till fast ränta, och avtalade samtidigt om finansieringen av projektet. Räntenivån för det nya lånet är betydligt lägre än för det som förföll vilket medför att den ökade skulden i föreningen inte innebär väsentligt höjda räntekostnader. Styrelsen förväntar sig därför inte att behöva höja föreningens avgifter till följd av projektet. Styrelsen anser också att föreningens skuldsättning är måttlig.

Till följd av konsekvenserna av utbrottet av COVID-19 beslutade styrelsen att under andra kvartalet reducera hyran för Restaurang Koka AB. Föreningen ansökte, beviljades och erhöll ersättning för hälften av denna reduktion från Länsstyrelsen. Beslutet medförde att föreningens intäkter och därmed resultat blev lägre än budgeterat. Styrelsen har också beviljat att hyresgästen tills vidare betalar hyran månadsvis istället för som tidigare kvartalsvis.

Föreningen har av Miljöförvaltningen erhållit ett föreläggande om utredning av ljud från tekniska installationer. Styrelsen beslutade att anlita Cedås Akustik AB för att genomföra utredningen.

Styrelsen har beslutat om en revision av stadgarna med anledning av ändringar i gällande lagstiftning. Ett nytt förslag på stadgar planeras att framläggas för ett första stämmobeslut på ordinarie föreningsstämma 2021.

Styrelsen har beslutat att från och med 2021 upprätta årsredovisningen enligt K3.

Till följd av arbetena med Västlänken har fortsatt flera inspektioner av föreningens fastighet genomförts. Styrelsen har tecknat nytt avtal om städning av fastigheten med Riksbyggen. De ersätter därmed den tidigare leverantören.

Ett antal mindre underhållsåtgärder på föreningens fastighet har genomförts, bland annat underhåll av trappuppgången i B-entrén, lagning av trappen vid gårdshuset och lättare underhåll av fasaden vid restaurang Kokas ingång. Styrelsen har beslutat om inköp av ett enklare kafémöblemang på de gemensamma balkongerna.

Två gemensamma städdagar genomfördes, en på våren och en på hösten.

Styrelsen har tecknat nytt avtal om städning av fastigheten med Riksbyggen. De ersätter därmed den tidigare leverantören.

Ett antal mindre underhållsåtgärder på föreningens fastighet har genomförts, bland annat underhåll av trappuppgången i B-entrén, lagning av trappen vid gårdshuset och lättare underhåll av fasaden vid restaurang Kokas ingång. Styrelsen har beslutat om inköp av ett enklare kafémöblemang på de gemensamma balkongerna.

Två gemensamma städdagar genomfördes, en på våren och en på hösten.

Väsentliga händelser som inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Efter anbudsförfarande och med rekommendation av Dayspring valde styrelsen att anlita Johns Bygg & Fasad AB som entreprenör i klimatskalprojektet. Dayspring har anlåtats för entreprenadgenomförande och projektledning. Kronlöf Bygg och Projektanalys AB har anlåtats för entreprenadbesiktning. Genomförande av åtgärderna på fastigheten är planerade att starta i mars 2021 och förväntas vara avslutade efter sommaren.

Utredning av ljud från tekniska installationer fann att samtliga föreningens fläktar överskred tillämpliga gränsvärden och måste åtgärdas. Styrelsen verkar i skrivande stund för att planera och genomföra aktiviteter som syftar till att installationernas ljudnivå sänks till acceptabla nivåer.

Under den längre period av kallt väder som inträffade i februari uppdagades att Göteborg Energis fjärrvärmeanläggning i föreningens fastighet var föråldrad och måste bytas ut. Det genomfördes utan kostnad för föreningen. Som en följd av detta bör dock även den utrustning som ägs av föreningen och som ansluter till Göteborg Energis anläggning bytas. Planering för detta pågår för närvarande.

Föreningens hyresgästs, Restaurang Koka AB:s, verksamhet är fortsatt utmanad till följd av effekterna av COVID-19. Hyresgästen har meddelat föreningen att, såvida inte offentliga stödåtgärder infinner sig, är det inte uteslutet att ytterligare förfrågningar om hyresrabatter kan komma att framställas.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 313 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret I överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	939	997	972	972	969
Resultat efter finansiella poster	-50	20	36	54	-23
Soliditet %	69	69	70	70	67

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78,6 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 279 175	802 571	458 465	19 908
Disposition enl. årsstämmobeslut			19 908	-19 908
Reservering underhållsfond		134 202	-134 202	
Ianspråktagande av underhållsfond		-84 284	84 284	
Årets resultat				-50 083
Vid årets slut	14 279 175	852 489	428 455	-50 083

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	478 373
Årets resultat	-50 083
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-134 202
Årets ianspråktagande av underhållsfond	84 284
Summa	378 371

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	378 371
--	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	939 164	997 384
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 765	9 544
Summa rörelseintäkter		984 929	1 006 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-624 563	-551 414
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 641	-88 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-165 041	-165 041
Summa rörelsekostnader		-854 244	-804 977
Rörelseresultat		130 685	201 951
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	2 421	1 197
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 825	2 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-185 014	-185 341
Summa finansiella poster		-180 768	-182 043
Resultat efter finansiella poster		-50 083	19 908
Årets resultat		-50 083	19 908

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 610 531	20 771 840
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2	3 733
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	349 086	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 959 619	20 775 573
Summa anläggningstillgångar		20 959 619	20 775 573
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	20 799	17 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 035	30 675
Summa kortfristiga fordringar		72 834	48 344
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 330 896	1 646 267
Summa kassa och bank		1 330 896	1 646 267
Summa omsättningstillgångar		1 403 730	1 694 612
Summa tillgångar		22 363 349	22 470 185

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	14 279 175	14 279 175	
Fond för yttre underhåll	852 489	802 571	
Summa bundet eget kapital	15 131 664	15 081 746	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	428 454	458 465	
Årets resultat	-50 083	19 908	
Summa fritt eget kapital	378 371	478 373	
Summa eget kapital	15 510 035	15 560 118	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 569 887	3 300 000
Summa långfristiga skulder		6 569 887	3 300 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	3 269 887
Leverantörsskulder		105 923	33 263
Skatteskulder	Not 17	8 543	7 128
Övriga skulder	Not 18	18 930	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	150 031	299 788
Summa kortfristiga skulder		283 427	3 610 066
Summa eget kapital och skulder		22 363 349	22 470 185

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Standardförbättringar	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	6-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	333 792	333 792
Hyror, lokaler	555 500	634 500
Debiterad fastighetsskatt	49 872	29 092
Summa nettoomsättning	939 164	997 384

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Extra avgift för balkonger	3 680	2 880
Övriga ersättningar	2 586	4 186
Fakturerade kostnader	0	540
Övriga rörelseintäkter	39 499	1 938
Summa övriga rörelseintäkter	45 765	9 544

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-84 284	0
Reparationer	-14 764	-9 543
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 204	-75 372
Försäkringspremier	-24 325	-22 408
Kabel- och digital-TV	-47 449	-47 697
Systematiskt brandskyddsarbete	-168	0
Obligatoriska besiktningar	-16 381	-15 591
Bevakningskostnader	-4 322	-6 360
Övriga utgifter, köpta tjänster	-598	0
Snö- och halkbekämpning	-15 938	-3 319
Förbrukningsinventarier	-4 583	-1 064
Vatten	-41 018	-41 035
Fastighetsel	-38 666	-46 924
Uppvärmning	-137 781	-142 925
Sophantering och återvinning	-17 434	-18 024
Förvaltningsarvode drift	-100 649	-121 152
Summa driftskostnader	-624 563	-551 414

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-37 331	-26 206
Resekostnader	0	-316
Arvode, yrkesrevisorer	-17 666	-9 369
Övriga förvaltningskostnader	0	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 656	-5 116
Kontorsmateriel	-1 058	-1 134
Medlems- och föreningsavgifter	-4 290	0
Konsultarvoden	0	-42 831
Bankkostnader	-1 939	-1 950
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-64 641	-88 522

Not 6 Avskrivningar materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-147 220	-147 220
Avskrivningar tillkommande utgifter	-14 089	-14 089
Avskrivning Installationer	-3 731	-3 731
Summa avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-165 041	-165 041

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	2 421	1 197
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 421	1 197

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	20
Övriga ränteintäkter	1 825	2 082
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 825	2 102

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-185 014	-185 231
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-110
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-185 014	-185 341

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 635 907	16 635 907
Mark	5 042 366	5 042 366
Tillkommande utgifter	486 410	486 410
	22 164 683	22 164 683
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 164 683	22 164 683
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 327 434	-1 180 214
Tillkommande utgifter	-65 409	-51 320
	-1 392 843	-1 231 534
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-147 220	-147 220
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-14 089	-14 089
	-161 309	-161 309
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 554 152	-1 392 843
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 610 531	20 771 840
Varav		
Byggnader	15 161 252	15 308 473
Mark	5 042 366	5 042 366
Tillkommande utgifter	406 913	421 001
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 400 000	39 400 000
Lokaler	5 334 000	5 334 000
Totalt taxeringsvärde	44 734 000	44 734 000
<i>varav byggnader</i>	<i>18 374 000</i>	<i>18 374 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 360 000</i>	<i>26 360 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	0	0
Förändring under året		
Tillkommande utgifter	349 086	0
	349 086	0
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	349 086	0

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	19 875	19 875
Installationer	37 313	37 313
	57 188	57 188
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	57 188	57 188
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-19 875	-19 875
Installationer	-33 580	-29 849
	-53 455	-49 724
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-3 731	-3 731
	-3 731	-3 731
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-19 875	-19 875
Installationer	-37 311	-33 580
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-57 186	-53 455
Restvärde enligt plan vid årets slut	2	3 733
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	2	3 733

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	20 799	13 681
Momsfordringar	0	3 988
Summa övriga fordringar	20 799	17 669

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 304	9 900
Förutbetalda driftkostnader	1 931	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 172	9 041
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 248	11 734
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 380	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 035	30 675

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	610 017	608 192
Transaktionskonto	720 879	1 038 075
Summa kassa och bank	1 330 896	1 646 267

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 569 887	6 569 887
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-3 269 887
Långfristig skuld vid årets slut	6 569 887	3 300 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SHB	0,65%	2025-12-30	3 269 887,00	0,00	0,00	3 269 887,00
SEB	3,78%	2022-11-28	3 300 000,00	0,00	0,00	3 300 000,00
Summa			6 569 887,00	0,00	0,00	6 569 887,00

*Senast kända räntesatser

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	924	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	76 204	75 372
Debiterad preliminärskatt	-68 585	-68 244
Summa skatteskulder	8 543	7 128

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	18 930	0
Summa övriga skulder	18 930	0

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	811	3 213
Upplupna elkostnader	5 375	6 209
Upplupna vattenavgifter	7 100	8 500
Upplupna värmekostnader	19 969	19 892
Upplupna kostnader för renhållning	3 000	4 200
Upplupna revisionsarvoden	16 500	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	703
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	97 276	242 072
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 031	299 788

Not 20 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 467 000	7 467 000

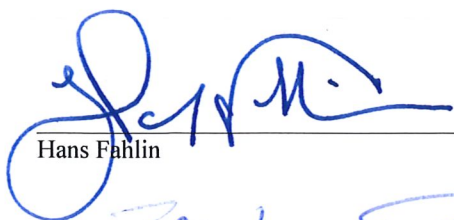
Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2021-03-23

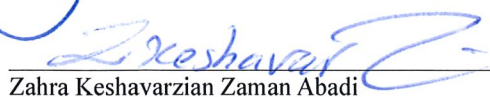
Ort och datum



Hans Fahlin



Pelle Båth



Zahra Keshavarzian Zaman Abadi



Johan Brobäck



Hanna Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasbjörken 13, org. nr 716408-8994

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasbjörken 13 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den upp lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasbjörken 13 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 30/4 2021

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

BRF Glasbjörken 13

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Glasbjörken 13 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860