

Årsredovisning

för

Brf Glashyttan 5

769630-7078

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Styrelsen för Brf Glashyttan 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Glashyttan 5 är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Örebro Almby 13:819 med adress Tallsoppsvägen 6, 8, 10 och 12-40 samt Dröjabacken 31 och 33. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst fyra suppleanter. Ledamöter och suppleanter väljs på föreningsstämman för tiden fram till slutet av nästa ordinarie föreningsstämma. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Cristian Rehn Janowicz	Ordförande	2024
Johanna Thyren	Kassör	2024
Stefan Carlsson	Ledamot	2024
Jenny Said	Ledamot	2024
Johan Ehliar	Ledamot	2024

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Agnes Christensson	Suppleant	2024
--------------------	-----------	------

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av Cristian Rehn Janowicz och Johanna Thyren, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 9 (6) st protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos Länsförsäkringar Bergslagen.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision	2024
-----------	------------	------

Valberedning

Ingela Lindberg	Sammanställande	2024
-----------------	-----------------	------

Fastigheter

Föreningens byggnader är uppförda 2017 och består av två radhuslängor med åtta lägenheter i varje länga och två parhus med två lägenheter per hus, totalt 20 st lägenheter. Samtliga lägenheter har tillgång till separat carport i anslutning till bostaden samt egen uteplats.

Fastighetsbeteckning:

Örebro Almby 13:819

Lägenhetsfördelning:

5 rum och kök 20 st 144 kvm

Ytfördelning:

Total tomtarea 9 608 kvm

Total bostadsarea 2 880 kvm

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen men debiteras ut till medlemmarna.

Fastighetsavgift/skatt:

Enligt gällande regler är föreningen helt befriad från fastighetsavgift på bostadsdelen de första 15 åren. Taxeringsvärdet framgår av not 6.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Örebro Kommun	Vatten och avlopp
Länsförsäkringar Bergslagen	Försäkring
Handelsbanken	Banktjänster och lån

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är ett underskott på 837 350 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 500kr/mån 2023-01-01 och 521 kr/mån 2023-07-01. Genomsnittlig årsavgift uppgår till 487 kr/kvm 2023. Utöver årsavgiften tillkommer fast avgift för vatten, avlopp, avfall och bostadsrättstillägg.

En ändring av årsavgiften är planerad för 2024 med 5%.

Övriga avgifter

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

För fastigheten finns en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. I planen finns angivet periodicitet för olika underhållsåtgärder och beräknad kostnad för dessa. Detta ger föreningen en god överblick över vilket planerat underhåll som står på tur. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 235 530 kr. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Under året har reparation av värmepump genomförts, samt åtgärdat takpannor som låg fel.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	31
Under året avgående medlemmar	2
Under året tillkommande medlemmar	1
Medlemmar vid årets slut	30

Under året har 1 (4) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 505	1 322	1 299	1 303
Resultat efter finansiella poster	-837	-648	-680	-581
Soliditet (%)	52	52	53	53
Skuld per kvm bostadsyta	11 962	12 016	12 078	12 139
Årsavgift per kvm bostadsyta	522	425	425	425
Årsavgift/totala intäkter	100	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	61	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	24	-	-	-
Räntekänslighet i %	23	-	-	-

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på att årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Förlusten har ökat under 2023, till följd av att höjningen av årsavgifterna inte kompenserar de ökade räntekostnaderna. Den utvecklingen fortsätter under 2024, trots ytterligare höjning av årsavgifterna. Styrelsen bedömer trots det att kassaflödet är tillräckligt för finansieringen av föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2022-12-31	42 700 000	985 641	-4 600 734	-647 829
Balansering fg. års resultat			-647 829	647 829
Årets avs till yttre fond		235 530	-235 530	
Årets resultat				<u>-837 350</u>
Eget kapital 2023-12-31	42 700 000	1 221 171	-5 484 094	-837 350

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 248 563
årets avsättning till fond	-235 530
årets förlust	-837 350
	-6 321 444
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 321 444
	-6 321 444

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 504 664	1 322 787
Övriga rörelseintäkter		0	29 132
Summa rörelseintäkter		1 504 664	1 351 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-176 563	-175 382
Övriga externa kostnader	4	-83 145	-84 399
Personalkostnader och arvoden	5	-68 982	-63 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 013 089	-1 013 089
Summa rörelsekostnader		-1 341 779	-1 336 348
Rörelseresultat		162 885	15 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 609	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 011 844	-663 400
Summa finansiella poster		-1 000 235	-663 400
Resultat efter finansiella poster		-837 350	-647 829
Årets resultat		-837 350	-647 829

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 751 683	71 764 772
Summa materiella anläggningstillgångar		70 751 683	71 764 772
Summa anläggningstillgångar		70 751 683	71 764 772
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 561	32 421
Övriga fordringar		205	200
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 356	17 857
Summa kortfristiga fordringar		27 122	50 478
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	0	170 782
		0	170 782
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 470 583	1 192 049
Summa kassa och bank		1 470 583	1 192 049
Summa omsättningstillgångar		1 497 705	1 413 309
SUMMA TILLGÅNGAR		72 249 388	73 178 081

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 700 000	42 700 000
Fond för yttre underhåll		1 221 171	985 641
Summa bundet eget kapital		43 921 171	43 685 641
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 484 094	-4 600 734
Årets resultat		-837 350	-647 829
Summa fritt eget kapital		-6 321 444	-5 248 563
Summa eget kapital		37 599 727	38 437 078
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	34 451 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		34 451 000	15 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	0	19 605 519
Leverantörsskulder		46 974	0
Övriga skulder		1 205	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	150 482	135 484
Summa kortfristiga skulder		198 661	19 741 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 249 388	73 178 081

Kassaflödesanalys

Not 2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster -837 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 1 013 089

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital 175 739**

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar 23 356
Förändring av kortfristiga skulder 63 177

Kassaflöde från den löpande verksamheten 262 272

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0

Kassaflöde från investeringsverksamheten 0

Finansieringsverksamheten

Amorteringar -154 519

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -154 519

Årets kassaflöde 107 753

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 1 362 831

Likvida medel vid årets slut 1 470 583

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningarna redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Tillgång</i>	<i>Procent</i>
Byggnader	1,54 %

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Lån

Alla lån som ska omsättas eller amorteras inom ett år räknas som kortfristiga.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp.

Uppskjuten skatteskuld

Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Det innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm
Årsavgift definieras (årsavgift +kallvatten)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för vatten)/totalyta. Medlemmarna har egna elavtal.

Räntekänslighet i %
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 403 696	1 218 900
Kallvatten, fast avgift	68 640	69 549
Avfall, fast avgift	26 544	26 671
Avlopp, fast avgift	2 880	1 460
Försäkringsavgift för bostadsrättstillägg	2 880	2 868
Påminnelseavg/inkassoavg	0	420
Öres- och kronutjämning	24	0
Pantnoteringsavgift	0	2 919
	1 504 664	1 322 787

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Vatten	69 023	61 935
Sophämtning	37 247	35 361
Fastighetsförsäkringar	52 319	46 224
Övrigt	0	10 083
Rep bostäder	3 131	1 592
Rep gemensamma utr	14 843	20 187
	176 563	175 382

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	15 375	12 750
Förvaltningsarvode, grundavtal	49 632	38 618
Övriga förvaltningskostnader	14 623	5 814
Redovisningstjänster	0	645
Bankkostnader	3 515	2 822
Konsultarvoden	0	23 750
	83 145	84 399

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 490	48 302
Arb.givaravg löner/ersätt	16 492	15 176
	68 982	63 478

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	78 351 000	78 351 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 351 000	78 351 000
Ingående avskrivningar	-6 586 228	-5 573 139
Årets avskrivningar	-1 013 089	-1 013 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 599 317	-6 586 228
Utgående redovisat värde	70 751 683	71 764 772
Taxeringsvärden byggnader	32 412 000	32 412 000
Taxeringsvärden mark	8 980 000	8 980 000
	41 392 000	41 392 000
Bokfört värde byggnader	58 058 821	59 071 910
Bokfört värde mark	12 692 862	12 692 862
	70 751 683	71 764 772

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	7 422	7 789
Förutbetald grundavtal	12 934	12 408
Upplupna inkomsträntor	0	-2 340
	20 356	17 857

Not 8 Kortfristiga placeringar

Namn	Nominellt värde	Bokfört värde 2023-12-31	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Multi A 25 A1	0	0	0	170 782
		0	0	170 782

Not 9 Kassa och Bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	102 628	106 287
Underhållskonto Handelsbanken	766 700	541 750
Kortkonto Handelsbanken	123 079	13 059
Samfällighetskonto Handelsbanken	115 960	178 000
Övriga särskilda bankkonton	362 216	352 953
	1 470 583	1 192 049

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,60	2023-03-30	0	14 154 519
Stadshypotek	2,28	2026-03-30	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	3,860	2028-03-30	5 451 000	5 451 000
Stadshypotek	4,190	2025-03-30	7 000 000	0
Stadshypotek	3,900	2027-03-30	7 000 000	0
			34 451 000	34 605 519

Amorteringar enligt avtal 154 519

Långfristig del: 34 451 000 kr.

Kortfristig del: 0 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.
Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 34 451 000 kr.

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	35 651 000	35 651 000
	35 651 000	35 651 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna avgiftsräntor	0	656
Förutbetalda intäkter	150 482	134 828
	150 482	135 484

Örebro -

Cristian Rehn Janowicz
Ordförande

Johanna Thyrén
Ledamot

Jenny Said
Ledamot

Stefan Carlsson
Ledamot

Johan Ehliar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Åsa Axell
BoRevision

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

272 Brf Glashyttan 5 230101-231231

Unikt dokument-id:

080b1a6a-c0fd-4cb9-b295-2fb1e47af284

Dokumentets fingeravtryck:

c1809dd2ce50ced9045aed471d65cd42b704b07eacac3f41e60c865da9b670f675f7338eb6454431e66f0
dc9be69711caf7933698319ba4c30402d950a99f9dc

Undertecknare

 <p>Stefan Carlsson E-post: stecarl71@gmail.com Enhet: Chrome 125.0.0.0 on K Android 10 (smartphone) IP nummer: 85.225.112.220</p>	<p>Signerad med BankID: Lennart Stefan Carlsson (19710221****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-10 09:28:21 UTC</p> 
 <p>Jenny Said Brf Glashyttan 5 E-post: jennyhome24@gmail.com Enhet: Chrome 125.0.6422.80 on iPhone iOS 17.4 (smartphone) IP nummer: 78.79.224.46</p>	<p>Signerad med BankID: Jenny Said (19761124****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-14 09:40:09 UTC</p> 
 <p>Johan Ehliar Brf Glashyttan 5 E-post: johan.ehliar@gmail.com Enhet: Chrome 125.0.6422.80 on iPhone iOS 17.4 (smartphone) IP nummer: 95.193.162.221</p>	<p>Signerad med BankID: LARS-JOHAN EHLIAR (19880314****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-14 09:14:40 UTC</p> 
 <p>Johanna Thyren E-post: johanna.f.thyren@gmail.com Enhet: Chrome 125.0.6422.80 on iPhone iOS 17.5 (smartphone) IP nummer: 90.226.27.183</p>	<p>Signerad med BankID: Johanna Francilia Thyren (19880531****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2024-06-14 12:40:40 UTC</p> 



Undertecknare

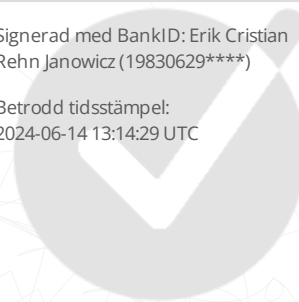


Cristian Rehn

E-post: cristian.rehn.janowicz@gmail.com
Enhet: Safari 17.5 on iPhone iOS 17.5.1 (smartphone)
IP nummer: 90.226.27.186

Signerad med BankID: Erik Cristian
Rehn Janowicz (19830629****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-06-14 13:14:29 UTC



Åsa Axell

E-post: asa.axell@borevision.se
Enhet: Edge 126.0.0.0 on Unknown Windows 10.0
(desktop)
IP nummer: 52.166.4.227

Signerad med BankID: Åsa Katarina
Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel:
2024-06-17 08:00:05 UTC



Detta dokument slutfördes av alla parter:

2024-06-17 08:00:05 UTC



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glashyttan 5, org.nr. 769630–7078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glashyttan 5 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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 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 samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glashyttan 5 för år 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 bostadsrättslagen.

Örebro den dag som framgår av min digitala underskrift

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 52.166.xxx.xxx

2024-06-17 07:59:12 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>