



# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Glasblåsaren i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Glasblåsaren i Jönköping

Org. nr. 769632-4776

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2021-01-01--2021-12-31,**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 2019, med inflyttning under juni 2019 på fastigheten Entitan 1 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna: Stenhuggargatan 52-54 och Aspholmsgatan 17-21.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	7 st	2	rok	528,8	m <sup>2</sup>
		10 st	3	rok	795,6	m <sup>2</sup>
		17 st	4	rok	2 011,8	m <sup>2</sup>
		5 st	5	rok	671,1	m <sup>2</sup>
		39 st			4 007,3	m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	37 st				
		Bilplats	Hyresrätt	3 st		
		40 st				
Totalt		79 st			4 007,3	m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Senaste åren har föreningen genomfört följande större underhåll:

- Köpt in möbler samt inrett övernattningslägenhet och styrelserum (2019)
- Installation av bokningstavla till tvättstuga (2020)

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Underhåll upphandlat av HSB fastighetservice

Stadgeenlig 2-årsbesiktning utfördes enligt garantin i juni.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

En 30-årig underhållsplan ingår i byggnationen har upprättats under året. Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren.

### Ekonomi

Inga tidigare förändringar av årsavgiften har skett. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2022 har man beslutat att lämna årsavgifterna oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 665 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Ett stort intresse för att installera laddstolpar för elbilar i garaget visade sig finnas bland medlemmarna i Brf Glasblåsaren. För att få en rationell hantering och debitering av elförbrukningen beslutade styrelsen i föreningen att installera ett system för IMD (individuell mätning och debitering) som ett första steg.

## Medlemsinformation

**Väsentliga avtal**

- Administrativt avtal HSB FastighetsFörvaltning Göta AB
- Tekniskt- samt lokalvårdsavtal med HSB FastighetsFörvaltning Göta AB
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- TV och Internet hos Com Hem

**Aktiviteter**

Två medlemsmöten har hållits under året varav ett var digitalt. Styrelsemedlemmarna har deltagit i fyra stycken webinarier.

Ordinarie föreningsstämma hölls digitalt 2021-05-24. På stämman deltog 32 (32) röstberättigade medlemmar. En extra föreningsstämma hölls 2021-12-15 där beslut togs angående införandet av IMD.

Föreningen hade vid årets slut 68 (67) medlemmar, varav 40 (40) röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Under året har 3 (9) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Peter Blom	ordförande
Gustaf Stefan Ledell	sekreterare
Namer Younan	ledamot
Simon Chanko	ledamot
Robert Andersson	ledamot
Erik Friberg	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Peter Blom, Namer Younan och Simon Chanko.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Blom, Robert Andersson och Namer Younan två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Per Hoving med Gunnar Mosnik som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Simon Chanko.

**Flerårsöversikt**

	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 078	3 035	1 756
Res. efter finansiella poster, tkr	-2 095	-2 040	- 1 143
Soliditet, %	70%	70%	70%
Balansomslutning, tkr	184 168	187 020	189 527
Eget kapital, tkr	128 323	130 418	132 457
Taxeringsvärde, tkr	122 000	122 000	-
- varav byggnad, tkr	79 000	79 000	-
Underhållsfond tkr	462	262	206
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	665	665	665
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	13 783	13 883	13 882
Belåningsgrad (bankskuld/taxvärde)	44%	46%	-
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	270	270	141

### Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 600 000	261 968	-1 404 502	-2 039 515
Vinstdisp enl. stämmobeslut -20			-2 039 515	2 039 515
			<u>-3 444 017</u>	
Reservering till yttre fond -21		200 000	-200 000	
Ianspråkt. Från yttre fond -21		0	0	
Årets resultat				-2 094 791
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>133 600 000</b>	<b>461 968</b>	<b>-3 644 017</b>	<b>-2 094 791</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Ansamlad förlust	-3 644 017
Årets resultat	<u>-2 094 791</u>
	-5 738 808
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserat resultat	<u>-5 738 808</u>
	-5 738 808

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 461 968 kr.

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 644 682 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 078 241	3 035 369
Summa rörelsens intäkter		3 078 241	3 035 369
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 239 253	-1 081 056
Periodiskt underhåll		0	-44 032
Övriga externa kostnader	Not 3	-25 200	-32 450
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-88 251	-95 866
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 739 473	-2 739 473
Summa rörelsens kostnader		-4 092 177	-3 992 878
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 013 936</b>	<b>-957 509</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 078	900
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 081 933	-1 082 906
Summa finansiella poster		-1 080 855	-1 082 006
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 094 791</b>	<b>-2 039 515</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 094 791</b>	<b>-2 039 515</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-2 094 791	-2 039 515
Reservering till fond för yttre underhåll		-200 000	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	44 032
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-2 294 791</b>	<b>-2 095 483</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
128			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9 Not 6	175 844 716	178 584 189
Mark		6 908 309	6 908 309
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		<u>182 753 025</u>	<u>185 492 498</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>182 753 525</u>	<u>185 492 998</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20 087	0
Avräkningskonto HSB Göta		1 246 372	1 056 677
Övriga fordringar	Not 8	957	334 929
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>146 953</u>	<u>135 041</u>
		1 414 369	1 526 647
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>1 414 369</u>	<u>1 526 647</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>184 167 894</u></b>	<b><u>187 019 645</u></b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		133 600 000	133 600 000
Fond för yttre underhåll		461 968	261 968
		<u>134 061 968</u>	<u>133 861 968</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 644 017	-1 404 502
Årets resultat		-2 094 791	-2 039 515
		<u>-5 738 808</u>	<u>-3 444 017</u>
Summa eget kapital		<u>128 323 160</u>	<u>130 417 951</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	36 561 740	55 236 150
		<u>36 561 740</u>	<u>55 236 150</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	18 674 410	393 540
Leverantörsskulder		219 894	174 112
Skatteskulder		0	388 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	388 691	409 892
		<u>19 282 995</u>	<u>1 365 544</u>
Summa skulder		<u>55 844 735</u>	<u>56 601 694</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>184 167 894</u></b>	<b><u>187 019 645</u></b>

## Noter

2021-01-01  
2021-12-312020-01-01  
2020-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:  
Byggnader

%  
1,5

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr (0 kr).

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	2 665 152	2 665 152
	322 200	314 500
	90 889	56 417
	<b>3 078 241</b>	3 036 069
	0	-700
	<b>3 078 241</b>	<b>3 035 369</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	364 530	356 201
	28 731	35 261
	144 892	90 609
	288 308	221 127
	89 235	83 366
	57 964	46 533
	73 114	46 599
	41 347	38 642
	82 359	83 183
	68 773	79 535
	<b>1 239 253</b>	<b>1 081 056</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	8 000	15 250
	17 200	17 200
	0	0
	<b>25 200</b>	<b>32 450</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>	
	48 100	49 200
	18 333	21 333
	4 000	4 000
	0	2 000
	17 818	19 333
	<b>88 251</b>	<b>95 866</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
	<u>Avskrivningar</u>	
	2 739 473	2 739 473
	<b>2 739 473</b>	<b>2 739 473</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 6 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2138				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2019				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	<u>182 911 691</u>	<u>182 911 691</u>			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>182 911 691</u>	<u>182 911 691</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 327 502	-1 588 029			
Årets avskrivningar	-2 739 473	-2 739 473			
Utgående avskrivningar	<u>-7 066 975</u>	<u>-4 327 502</u>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>175 844 716</b>	<b>178 584 189</b>			
Taxeringsvärde för Jönköping Entitan 1					
Byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000			
Byggnad - lokaler	<u>79 000 000</u>	<u>79 000 000</u>			
Mark - bostäder	43 000 000	43 000 000			
Mark - lokaler	<u>43 000 000</u>	<u>43 000 000</u>			
Taxeringsvärde totalt	122 000 000	122 000 000			
<b>Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>500</b>	<b>500</b>			
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	957	537			
Övriga fordringar	<u>0</u>	<u>334 392</u>			
	<b>957</b>	<b>334 929</b>			
<b>Not 9 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	05-146644-931095	1,63%	2022-06-30	18 412 050	18 412 050
Stadshypotek AB	05-146644-931096	1,97%	2023-06-30	18 412 050	131 180
Stadshypotek AB	05-146644-931098	2,22%	2024-06-30	18 412 050	131 180
				<u>55 236 150</u>	<u>18 674 410</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>36 561 740</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					53 268 450
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>18 674 410</b>	<b>393 540</b>
Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 393 540 kr					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				56 220 000	56 220 000

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Övriga upplupna kostnader	133 683	148 119
Förutbetalda hyror och avgifter	255 008	261 773
	<b>388 691</b>	<b>409 892</b>

Jönköping

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**Peter Blom  
Ordförande

Gustaf Stefan Ledell

Namer Younan

Simon Robert Chanko

Erik Friberg

Robert Andersson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Per Hoving  
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Glasblåsaren i Jönköping, org.nr. 769632-4776

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Glasblåsaren i Jönköping för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utsett av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 uppger, 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.

### Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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, 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Glasblåsaren i Jönköping för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

---

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Hoving  
Av föreningen vald revisor