



Org Nr: 713200-1160

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Org.nr: 713200-1160

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fatbursbrunnen 1 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	24	1 773
Lokaler	3	130
Förråd	3	25,5

Föreningens fastighet är byggd någon gång under åren 1906 och 1909. Värdeår 1969.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår momenten styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrad. Från 2020-01-01 höjs årsavgiften med 2%

Genomfört och planerat underhåll under räkenskapsåret

Byggnation av vindsförråd

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020-2021	Liggande stammar	Byte av vissa delar av stammarna pga rostangrepp.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Stora gården	Upprustning och omläggning för fler matplatser
2017	Gården	Kodlås mot innergårdarna
2016	Källare	Laga puts samt ommålas
2016	Dörrar	6 nya dörrar mot gatan och innergårdarna
2016	Trapphusen	Ommålas
2016	Lillga Gården	Riva plantering, sätta upp cykelställ, laga puts samt måla
2014	Fasad mot gatan	Fasaden och fönstren har målats om
2014	Tak	Ny plåt, på takfallet mot Högbergsgatan

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har haft städdag under våren och hösten.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman deltog 18 medlemmar varav 14 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01- 2019-05-22 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Robert Engman	Ledamot
Malkus Jäger	Ordförande
Patrick Rydén	Ledamot
Viking Schumacher	Ledamot
Natalia Ringblom	Ledamot
Malin Öhlin	Sekreterare
Britt Warnehed	HSB-ledamot

Styrelsen har under 2019-05-22 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Malin Öhlin	Sekreterare
Malkus Jäger	Ledamot
Natalia Ringblom	Ledamot
Patrik Rydén	Ledamot
Robert Engman	Ordförande
Viking Schumacher	Ledamot
Viktoria Nielsen	HSB-ledamot avgick under 2020
Sandra Karlsson	HSB-ledamot
Adam Lind	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Malkus Jäger, Robert Engman och Viking Schumacher.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Monika Tromm	Föreningsvald ordinarie
BoRevision	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Karin Haara och Markus Pramsten.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

02



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 37 (34) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 0 (3) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	585	566	563	547	547
Totala Intäkter kr/kvm	750	676	784	628	633
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	266	123	-16	151	161
Belåning, kr/kvm	2 224	2 304	2 306	2 308	1 635
Räntekänslighet	4%	4%	4%	5%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	420	498	740	426	425
Energikostnader kr/kvm	198	206	194	204	187

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

07



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 446	1 304	1 512	1 211	1 221
Resultat efter finansiella poster	302	-137	-349	105	131
Soliditet	42%	39%	40%	42%	49%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	1 446 278
Rörelsekostnader	- 1 079 658
Finansiella poster	- 64 844
Årets resultat	301 776
Planerat underhåll	+ 24 625
Avskrivningar	+ 186 629
Årets sparande	513 029
Årets sparande per kvm total yta	266

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 769 394	338 806	284 392	-221 796	-136 763
Reservering till fond 2019			63 000	-63 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-24 625	24 625	
Balanserad i ny räkning				-136 763	136 763
Årets resultat					301 776
Belopp vid årets slut	2 769 394	338 806	322 767	-396 934	301 776

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-358 559
Årets resultat	301 776
Reservering till underhållsfond	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond	24 625
Summa till stämmans förfogande	-95 159

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-95 159
-------------------------	----------------

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

02

**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 446 278	1 304 058
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-810 332	-961 228
Övriga externa kostnader	Not 3	-58 072	-46 774
Planerat underhåll		-24 625	-187 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 629	-186 629
Summa rörelsekostnader		<u>-1 079 658</u>	<u>-1 382 620</u>
Rörelseresultat		366 620	-78 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	591	589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-65 435</u>	<u>-58 790</u>
Summa finansiella poster		<u>-64 844</u>	<u>-58 201</u>
Årets resultat		301 776	-136 763

07

**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 6	<u>6 452 201</u>	<u>6 638 830</u>
	6 452 201	6 638 830

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>6 452 701</u>	<u>6 639 330</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

51	48
----	----

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 348 604	1 116 456
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 8	28 486	23 054
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9	<u>77 908</u>	<u>64 176</u>
-------	---------------	---------------

<u>1 455 049</u>	<u>1 203 734</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 10	7 200	10 457
--------	-------	--------

Summa omsättningstillgångar

<u>1 462 249</u>	<u>1 214 191</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>7 914 950</u>	<u>7 853 521</u>
------------------	------------------

02

**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm**

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 769 394	2 769 394
Upplåtelseavgifter	338 806	338 806
Yttre underhållsfond	322 767	284 392
	<u>3 430 967</u>	<u>3 392 592</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-396 934	-221 796
Årets resultat	301 776	-136 763
	<u>-95 159</u>	<u>-358 559</u>
Summa eget kapital	<u>3 335 808</u>	<u>3 034 033</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>4 286 111</u>	<u>4 439 255</u>
	4 286 111	4 439 255
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 144	3 660
Leverantörsskulder	71 766	111 128
Skatteskulder	8 054	1 103
Fond för inre underhåll	32 449	36 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>177 618</u>	<u>228 080</u>
	293 031	380 233
Summa skulder	4 579 142	4 819 488
Summa eget kapital och skulder	<u>7 914 950</u>	<u>7 853 521</u>

02

**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm**

	2019-01-01	2018-01-01
Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	301 776	-136 763
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186 629	186 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>488 404</u>	<u>49 866</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 167	-20 352
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-86 687</u>	<u>36 197</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	382 551	65 711
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-153 660	-3 660
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>23 100</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-153 660	19 440
Årets kassaflöde	228 891	85 151
Likvida medel vid årets början	1 126 913	1 041 762
Likvida medel vid årets slut	1 355 804	1 126 913

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. *oz*



HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,3 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *oz*

**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 037 695	1 003 569
Hyror	337 617	307 851
Övriga intäkter	105 220	12 642
Bruttoomsättning	<u>1 480 532</u>	<u>1 324 062</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-34 254	-20 004
	1 446 278	1 304 058
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	105 656	121 619
Reparationer	24 835	157 198
El	40 555	47 614
Uppvärmning	289 819	294 370
Vatten	52 281	54 826
Sophämtning	59 753	71 167
Fastighetsförsäkring	30 972	28 156
Kabel-TV och bredband	46 360	46 353
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	67 751	59 711
Förvaltningsarvoden	79 897	71 688
Övriga driftkostnader	12 453	8 526
	810 332	961 228
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	2 208
Administrationskostnader	34 792	9 691
Extern revision	9 300	9 200
Konsultkostnader	0	10 000
Medlemsavgifter	13 980	15 675
	58 072	46 774
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	591	504
Övriga ränteintäkter	0	85
	591	589
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	65 435	57 456
Övriga räntekostnader	0	1 334
	65 435	58 790

02



HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 6 Byggnader och mark					
Accumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	8 126 832	8 126 832			
Anskaffningsvärde mark	1 700 000	1 700 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 826 832	9 826 832			
Accumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar	-3 188 002	-3 001 373			
Årets avskrivningar	-186 629	-186 629			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 374 631	-3 188 002			
Utgående bokfört värde	6 452 201	6 638 830			
Taxeringsvärde					
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 200 000	16 400 000			
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 555 000	1 217 000			
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	27 000 000			
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 053 000	1 679 000			
Summa taxeringsvärde	60 808 000	46 296 000			
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Ingående anskaffningsvärde	500	500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500			
Andel i HSB Stockholm	500	500			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	16 936	-46			
Fordran medlemmar	11 550	0			
Övriga fordringar	0	23 100			
	28 486	23 054			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	77 908	62 976			
Upplupna intäkter	0	1 200			
	77 908	64 176			
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.					
Not 10 Kassa och bank					
Handkassa	7 200	10 457			
	7 200	10 457			
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	303586	1,54%	2020-01-27	1 113 600	0
Stadshypotek	759323	1,54%	2020-03-20	1 000 000	0
Stadshypotek	927069	1,54%	2020-03-10	875 655	3 144
Stadshypotek	977219	1,54%	2020-01-10	1 300 000	0
				4 289 255	3 144
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 286 111
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 273 535
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				6 054 000	6 054 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				3 144	3 660

02



HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	8 760	7 527
Förutbetalda hyror och avgifter	98 873	109 177
Övriga upplupna kostnader	69 985	111 376
	<u>177 618</u>	<u>228 080</u>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-05-07

Malin Ohlin

Malkus Jäger

Natascha Ringblom

Patrik Rydén

Robert Engman

Viking Schumacher

SANDRA KARLSSON

Vår revisionsberättelse har 2020-05-12 lämnats beträffande denna årsredovisning

Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Glaset i Stockholm, org.nr. 713200-1160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Glaset i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorn 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 Glaset i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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, medelförvaltningen 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.

Stockholm den 12/05 2020

.....
Lena Zozulyak
BoRevision | Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Monika Tromm
Av föreningen vald revisor