



Org Nr: 713200-1160

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Org.nr: 713200-1160

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

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	130,0
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 styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 % från 2020-01-01. Årsavgiften höjs med ytterligare 2% från 2021-01-01.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Ett tak över cykelställena på lilla gården har byggts

Pågående eller framtida underhåll

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

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Lilla gården	Tak över cykelställ
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

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 14 medlemmar och samtliga var röstberättigade.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-09 haft följande sammansättning:

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

Under perioden från stämman 2020-06-09 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Adam Lind	Ledamot
Malkus Jäger	Ledamot
Natalia Ringblom	Ledamot
Patrik Rydén	Ledamot
Robert Engman	Ordförande
Sandra Karlsson	HSB-ledamot
Viking Schumacher	Sekreterare
Emil Stenberg	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Natalia Ringblom och Patrik Rydén.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Malkus Jäger, Robert Engman, Patrik Rydén och Viking Schumacher. Teckning sker två i förening.

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.





Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 37 (37) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 1 (0) 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	597	585	566	563	547
Totala intäkter kr/kvm*	806	750	677	784	629
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	168	266	123	-16	151
Belåning, kr/kvm	2 068	2 224	2 304	2 306	2 308
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	5%
Totala driftkostnader kr/kvm*	610	450	523	771	452
Energikostnader kr/kvm	191	198	206	194	204

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

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.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 554	1 446	1 304	1 512	1 211
Resultat efter finansiella poster	14	302	-137	-349	105
Soliditet	44%	42%	39%	40%	42%

(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	1 553 821
Rörelsekostnader	- 1 484 701
Finansiella poster	- 54 907
Årets resultat	14 213
Planerat underhåll	+ 122 376
Avskrivningar	+ 186 629
Årets sparande	323 218
Årets sparande per kvm total yta	168

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 769 394	338 806	322 767	-396 934	301 776
Reservering till fond 2020			56 000	-56 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-122 376	122 376	
Balanserad i ny räkning				301 776	-301 776
Årets resultat					14 213
Belopp vid årets slut	2 769 394	338 806	256 391	-28 783	14 213

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-95 159
Årets resultat	14 213
Reservering till underhållsfond	-56 000
Ianspråktagande av underhållsfond	122 376
Summa till stämmans förfogande	-14 570

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-14 570
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 553 821	1 446 278
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 126 938	-810 332
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 758	-58 072
Planerat underhåll		-122 376	-24 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 629	-186 629
Summa rörelsekostnader		<u>-1 484 701</u>	<u>-1 079 658</u>
Rörelseresultat		69 120	366 620
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	960	591
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-55 867	-65 435
Summa finansiella poster		<u>-54 907</u>	<u>-64 844</u>
Årets resultat		14 213	301 776

**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	<u>6 265 572</u>	<u>6 452 201</u>
		6 265 572	6 452 201
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>6 266 072</u>	<u>6 452 701</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		22 600	51
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 222 953	1 348 604
Övriga fordringar	Not 8	32 920	28 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>83 121</u>	<u>77 908</u>
		1 361 594	1 455 049
Kassa och bank	Not 10	7 200	7 200
Summa omsättningstillgångar		<u>1 368 794</u>	<u>1 462 249</u>
Summa tillgångar		<u>7 634 866</u>	<u>7 914 950</u>



**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
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	256 391	322 767
	<u>3 364 591</u>	<u>3 430 967</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-28 783	-396 934
Årets resultat	14 213	301 776
	<u>-14 570</u>	<u>-95 159</u>
Summa eget kapital	<u>3 350 021</u>	<u>3 335 808</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>0</u>	<u>4 286 111</u>
	0	4 286 111
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 988 469	3 144
Leverantörsskulder	47 083	71 766
Skatteskulder	11 877	8 054
Fond för inre underhåll	32 449	32 449
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>204 967</u>	<u>177 618</u>
	4 284 845	293 031
Summa skulder	4 284 845	4 579 142
Summa eget kapital och skulder	<u>7 634 866</u>	<u>7 914 950</u>



**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	14 213	301 776
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	186 629	186 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>200 842</u>	<u>488 404</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 196	-19 167
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>6 489</u>	<u>-86 687</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>175 135</u>	<u>382 551</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	<u>-300 786</u>	<u>-153 660</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-300 786</u>	<u>-153 660</u>
Årets kassaflöde	-125 651	228 891
Likvida medel vid årets början	1 355 804	1 126 913
Likvida medel vid årets slut	1 230 153	1 355 804

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





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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 429 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.



**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	1 058 088	1 037 695
Hyror	378 492	337 617
Försäkringsersättning	148 409	93 572
Övriga intäkter	17 336	11 648
Bruttoomsättning	<u>1 602 325</u>	<u>1 480 532</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-48 504	-34 254
	1 553 821	1 446 278
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	132 194	105 656
Reparationer	314 742	24 835
El	40 012	40 555
Uppvärmning	273 066	289 819
Vatten	54 891	52 281
Sophämtning	74 802	59 753
Fastighetsförsäkring	34 689	30 972
Kabel-TV och bredband	46 365	46 360
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	68 947	67 751
Förvaltningsarvoden	83 387	79 897
Övriga driftkostnader	3 844	12 453
	1 126 938	810 332
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 778	0
Administrationskostnader	0	34 792
Extern revision	10 000	9 300
Medlemsavgifter	13 980	13 980
	48 758	58 072
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	581	591
Övriga ränteintäkter	379	0
	960	591
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	55 747	65 435
Övriga räntekostnader	120	0
	55 867	65 435

**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 6 Byggnader och mark		
Akkumulerade 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
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-3 374 631	-3 188 002
Årets avskrivningar	-186 629	-186 629
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 561 260	-3 374 631
Utgående bokfört värde	6 265 572	6 452 201
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 555 000	1 555 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 053 000	2 053 000
Summa taxeringsvärde	60 808 000	60 808 000
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	32 920	16 936
Fordran medlemmar	0	11 550
	32 920	28 486
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	83 121	77 908
	83 121	77 908
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 10 Kassa och bank		
Handkassa	7 200	7 200
	7 200	7 200



**HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	250099	0,95%	2021-03-09	724 869	0
Stadshypotek AB	259410	0,95%	2021-03-22	850 000	0
Stadshypotek AB	303586	0,95%	2021-01-27	1 113 600	0
Stadshypotek AB	977219	0,95%	2021-01-14	1 300 000	0
				3 988 469	0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 988 469**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del** **0**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 6 054 000 6 054 000**Not 12 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 3 988 469 3 144
3 988 469 **3 144****Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 3 969 8 760
Förutbetalda hyror och avgifter 134 445 98 873
Övriga upplupna kostnader 66 553 69 985
204 967 **177 618**

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





HSB Bostadsrättsförening Glaset i Stockholm

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Stockholm, den

.....
Adam Lind

.....
Malkus Jäger

.....
Natalia Ringblom

.....
Patrik Rydén

.....
Robert Engman

.....
Sandra Karlsson

.....
Viking Schumacher

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Monika Tromm
Av föreningen vald revisor

.....
Martin Fredriksson
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 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utseende 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 utseende 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 2020 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 revisionsssed 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 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 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 / 2021

.....
Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Monika Tromm
Av föreningen vald revisor