



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Glasblåsaren i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Glasblåsaren i Jönköping

Org. nr. 769632-4776

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31,

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 ²
		10 st	3	rok	795,6	m ²
		17 st	4	rok	2 011,8	m ²
		5 st	5	rok	671,1	m ²
		39 st			4 007,3	m ²
Garage	Hyresrätt	37 st				
		3 st				
Bilplats	Hyresrätt	40 st				
Totalt		79 st			4 007,3	m ²

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)
- Underhåll upphandlat av HSB fastighetservice (2021)
- Stadgeenlig 2-årsbesiktning utfördes enligt garantin i juni. (2021)
- Laddstolpar 30st inkl IMD installerat (2022)
- Hjärtstartare installerad (2022)

Under året har föreningen inte genomfört större underhållsåtgärder.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll:

- Installera solpaneler

Inga större underhållsåtgärder är planerade de närmaste åren.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 15%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 15% fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för informationsöverföring samt IMD för hushållsel.

Upplysning om förlust

Årets resultat är ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets resultat före avskrivningar är 694 683 kr.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB FastighetsFörvaltning Göta AB
- Tekniskt- samt lokalvårdsavtal med HSB FastighetsFörvaltning Göta AB
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- TV och Internet hos Tele2

Aktiviteter

Två medlemsträffar och ett årsmöte.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 22 st (24) röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 66 (65) 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. Bostadsrättsförening har under året erhållit Elstöd från Naturvårdsverket.

Under året har 4 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Stefan Gustafsson Ledell	ordförande
Tonny Bengtsson	ledamot
Peter Blom	ledamot
Fredrik Holzer Norell	ledamot
Robert Andersson	ledamot
Rudi Mölling	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Tonny Bengtsson och Peter Blom.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Blom, Robert Andersson och Stefan Ledell två i förening.

Vicevärd har varit Tonny Bengtsson.

Revisor har varit Per Hoving vald av föreningen, samt BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3763	3130	3 078	3 035
Res. efter finansiella poster, tkr	-2076	- 2355	-2 095	-2 040
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	830	665	665	665
Skuldsättning kr/kvm	13587			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13587			
Sparande per kvm	183			
Räntekänslighet, %	16,4			
Energikostnad per kvm	145			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	88			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex. OMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	133 600 000	611 155	-5 887 995	-2 355 405
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22			-2 355 405	2 355 405
			-8 243 400	
Reservering till yttre fond -23		200 000	-200 000	
Ianspråkt. Från yttre fond -23		-36 975	36 975	
Årets resultat				-2 157 175
Belopp vid årets slut	133 600 000	774 180	-8 406 425	-2 157 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Ansamlad förlust	-8 406 425
Årets resultat	-2 157 175
	-10 563 600
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserat resultat	-10 563 600
	-10 563 600

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 774 180 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 762 538	3 129 671
Summa rörelsens intäkter		3 762 538	3 129 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 380 401	-1 455 963
Periodiskt underhåll		-36 975	-50 813
Övriga externa kostnader	Not 3	-29 200	-30 950
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-102 659	-96 903
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 770 245	-2 770 245
Summa rörelsens kostnader		-4 319 479	-4 404 874
Rörelseresultat		-556 941	-1 275 203
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 499	1 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 616 732	-1 081 931
Summa finansiella poster		-1 600 233	-1 080 202
Resultat efter finansiella poster		-2 157 175	-2 355 405
Årets resultat		-2 157 175	-2 355 405
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-2 157 175	-2 355 405
Reservering till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		36 975	50 813
Resultat efter fondförändring		-2 320 200	-2 504 592

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 9 Not 6	170 611 945	173 382 190
Mark		6 908 309	6 908 309
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
		<u>177 520 254</u>	<u>180 290 499</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>177 520 754</u>	<u>180 290 999</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	7 395
Avräkningskonto HSB Göta		1 199 061	676 041
Övriga fordringar	Not 8	205 651	957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 605	430 569
		<u>1 552 317</u>	<u>1 114 962</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Summa omsättningstillgångar		<u>1 552 317</u>	<u>1 114 962</u>
Summa tillgångar		<u>179 073 071</u>	<u>181 405 961</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	133 600 000	133 600 000
Fond för yttre underhåll	774 180	611 155
	134 374 180	134 211 155
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 406 425	-5 887 995
Årets resultat	-2 157 175	-2 355 405
	-10 563 600	-8 243 401
Summa eget kapital	123 810 580	125 967 754
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 36 037 020	18 149 690
	36 037 020	18 149 690
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 18 412 050	36 692 920
Leverantörsskulder	177 617	252 812
Övriga skulder	71 969	-143 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10 563 835	486 113
	19 225 471	37 288 516
Summa skulder	55 262 491	55 438 206
Summa eget kapital och skulder	179 073 071	181 405 961

	2023-01-01	2022-01-01
Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 157 175	-2 355 405
Avskrivningar	2 770 245	2 770 245
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	613 070	414 840
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	85 665	-270 924
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	217 825	-12 989
Kassaflöde från löpande verksamhet	916 560	130 927
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-307 719
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-307 719
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-393 540	-393 540
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-393 540	-393 540
Årets kassaflöde	523 020	-570 332
Likvida medel vid årets början *)	676 041	1 246 372
Likvida medel vid årets slut *)	1 199 061	676 041

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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	1,6

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 framåttriktat.

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.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

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 1 589 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).

Uppskattningar och bedömningar**Avsättningar**

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.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 064 872	2 665 152
	Hyror	346 100	328 100
	Elintäkter	205 822	29 469
	Övriga intäkter	145 744	106 950
		3 762 538	3 129 671

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	293 727	341 922
	Reparationer	121 410	60 118
	El	293 817	359 130
	Uppvärmning	262 469	256 775
	Vatten	107 967	123 637
	Sophämtning	69 362	67 240
	Kabel-TV, internet	71 331	73 125
	Övriga avgifter	47 699	43 015
	Förvaltningsarvoden	86 185	84 156
	Övriga driftskostnader	26 434	46 845
		1 380 401	1 455 963

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	12 000	13 750
Medlemsavgifter	17 200	17 200
	29 200	30 950
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	61 750	52 100
Vicevärdsarvode	20 000	17 500
Revisorsarvode	2 000	4 000
Löner och andra ersättningar	0	2 900
Sociala kostnader	18 909	18 203
	<u>102 659</u>	<u>94 703</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	2 200
	<u>0</u>	<u>2 200</u>
Totalt	102 659	96 903
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	2 770 245	2 770 245
	2 770 245	2 770 245

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2138	2 138
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2019	2 019
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	183 219 410	182 911 691
Årets investeringar	0	307 719
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 219 410	183 219 410
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 837 220	-7 066 975
Årets avskrivningar	-2 770 245	-2 770 245
Utgående avskrivningar	-12 607 465	-9 837 220
Utgående bokfört värde	170 611 945	173 382 190
Taxeringsvärde för Jönköping Entitan 1		
Byggnad - bostäder	103 000 000	103 000 000
	103 000 000	103 000 000
Mark - bostäder	41 000 000	41 000 000
	41 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde totalt	144 000 000	144 000 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	205 651	957
	205 651	957

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 9 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	207338	3,74%	2026-03-30	18 149 690	131 180
Stadshypotek AB	217178	4,12%	2027-06-30	18 149 690	131 180
Stadshypotek AB	931098	2,22%	2024-06-30	18 149 690	18 149 690
				54 449 070	18 412 050
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					36 037 020
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					52 481 370
Kortfristig del av långfristig skuld				18 412 050	36 692 920
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 393 540kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				56 220 000	56 220 000
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Övriga upplupna kostnader				214 896	182 683
Förutbetalda hyror och avgifter				348 939	303 430
Övriga förutbetalda intäkter				0	0
				563 835	486 113

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Rudi Mölling

Fredrik Holzer Norell

Gustaf Stefan Ledell

Tonny Bengtsson

Peter Blom

Robert Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Hoving

Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Glasblåsaren i Jönköping för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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 Bostadsrättsförening Glasblåsaren i Jönköping för räkenskapsåret 2023 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.

Jönköping

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Hoving
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Glasblåsaren i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUSTAF STEFAN LEDELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:56:26



TONNY BENGTSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:33:20



PETER BLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:06:18



ROBERT ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:52:53



FREDRIK HOLZER NORELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:45:18



RUDI MÖLLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 10:01:22



PER HOVING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:19:34



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:52:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Glasblåsaren i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER HOVING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:15:59



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 13:53:32



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 ekonomiska 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 redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. 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 anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. 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.

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. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. 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 star något i årsredovisningen.