



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Glasmästaren i Motala

Org nr 724000–0708

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 65:e verksamhetsår

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

## Förvaltningsberättelse 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1960 på fastigheterna Färgaren 7 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Bispmtotalagatan 18 A-C samt Urban Hjärnes väg 7.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 34 bostäder med en sammanlagd yta av 2 222 kvm och 6 bostadsrättslokaler med en sammanlagd yta av 406,5 kvm. De uthyrbarsbara lokalytorna uppgår till 526,5 kvm. Dessa består av flera lokaler och förråd. Medelytan för bostäder är ca 66 kvm

|                        | <u>antal</u> | <u>yta</u> |
|------------------------|--------------|------------|
| 1 rum                  | 4            | 139        |
| 2 rum                  | 14           | 737        |
| 3 rum                  | 8            | 487        |
| 4 rum                  | 4            | 398        |
| 5 rum                  | 4            | 462        |
| Lägenheter bostadsrätt | 34           | 2 222      |
| Lokaler bostadsrätter  | 6            |            |
| Lokaler hyresrätt      | 5            |            |
| Garage                 | 10           |            |
| Parkeringsplatser      | 14           |            |



## Medlemsinformation

### Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Murat Kanat, ordförande  
Hans Egbert, vice ordförande  
Billy Haller, sekreterare  
Matius Abdulahad, ledamot  
Cevher Kanat, ledamot  
Malin, Andersson, ledamot  
Börje Fors, ledamot  
Håkan Holmberg, ledamot  
Joel Rydheden, HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Murat Kanat och Billy Haller.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Billy Haller, Murat Kanat, Chever Kanat och Hans Egbert två i förening

### Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 49 stycken inklusive HSB Östergötland som även innehar ett medlemskap i föreningen. Under verksamhetsåret har 14 stycken överlåtelse skett.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2020.

### Revisorer

Revisorer har varit Leif Nilsson och revisorssuppleant Cecilia Wennerbo valda vid föreningsstämman samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

### Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamöter och ersättare i HSB Östergötland valdes vid föreningsstämman:

Ordinarie: Hans Egbert

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Stefan Samuelsson och Niklas Wennerbo.

### KUL-Kommitté

Valberedningen har bestått av Helene Sjögren.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts.

Undercentral bytt för fjärrvärme, uppdatering av cirkulationssystem för varmvatten. Tillfällig åtgärd av taket på Bispotalagatan 18C.



Historiskt underhåll:

| <u>År</u> | <u>Åtgärd</u>                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019      | Källarplan utbyte av 2 st trädörrar till nya plåtdörrar varav en är entrédörr, All belysning i de allmänna utrymmena är bytt mot nya närvaro styrda LED-belysning. Gruppavtal med ComHem för kabel-TV och bredband |
| 2018      | Diverse energibesparande åtgärder på värme- samt varmvattenssystemet. Diverse reparationer på Bispotalagatan                                                                                                       |

### **Förestående arbeten och årlig besiktning**

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll de närmaste åren:

2021. Tak byte på Bispotalagatan 18C. Fönsterbyte i Bispotalagatan 18C. Se över alla lägenhetsdörrar i Bispotalagatan 18A-B och i Urban Hjärnes Väg 7 för att slå samman utbyte av låssystem i hela fastigheten. Se över takfönster i vindslägenheterna på Urban Hjärnes Väg 7. Kolla skicket av tak på Bispotalagatan 18A-B och Urban Hjärnes Väg 7. Uppdatera föreningens Underhållsplan så att den stämmer överens med fastigheternas skick.

### **Väsentliga avtal**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice, dessutom finns ett jouravtal tecknat med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Börje Fors varit vicevärd.

### **Kabel-TV och bredband**

Föreningen har gruppavtal med ComHem för bredband och kabel-tv.

### **Försäkringar**

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

### **Ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomansitt 483 kr/kvm och för lokalerna 838 kr/kvm. Årsavgifterna för 2021 är oförändrade.

#### **Återbäring från HSB Östergötland**

Bostadsrättsföreningen har fått 6 367 kr i återbäring från HSB Östergötland på köpta tjänster under 2019.

#### **Lån**

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 619 146 kr. Under året har föreningen amorterat 109 050 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 51 år.

#### **Årets resultat**

Årets resultat blev 375 267 kr.



| <b>Flerårsöversikt</b>                  | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 1 759       | 1 871       | 1 782       | 1 828       | 1 803       |
| Rörelseresultat (tkr)                   | 455         | 397         | 428         | 514         | 522         |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 375         | 314         | 347         | 393         | 403         |
| Balansomslutning (tkr)                  | 9 293       | 8 945       | 8 838       | 8 550       | 8 275       |
| Fond för yttre underhåll (tkr)          | 420         | 349         | 414         | 350         | 381         |
| Soliditet (%)                           | 36%         | 33%         | 30%         | 26%         | 23%         |

**Definitioner av nyckeltalen:**

**Soliditet** = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

**Förändringar i eget kapital**

|                                                                       | <b>Insatser</b> | <b>Upplåtelseavgift</b> | <b>Fond yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 263 129         | 360 357                 | 348 656                     | 1 639 751                  | 314 000               | 2 925 893     |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman                        |                 |                         |                             | 314 000                    | -314 000              |               |
| Reservering till fond för yttre<br>underhåll<br>enligt underhållsplan |                 |                         | 71 000                      | -71 000                    |                       |               |
| Ianspråktagande av fond för<br>yttre<br>underhåll                     |                 |                         | 0                           | 0                          |                       |               |
| Årets resultat                                                        |                 |                         |                             |                            | 375 267               |               |
| Belopp vid årets utgång                                               | 263 129         | 360 357                 | 419 656                     | 1 882 751                  | 375 267               | 3 301 160     |

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                                  | 1 953 751        |
| Disposition ur Fond för yttre underhåll              | 0                |
| Avsatt till Fond för yttre underhåll                 | -71 000          |
| Årets resultat                                       | 375 267          |
| <b>Summa fritt kapital att disponeras av stämman</b> | <b>2 258 018</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 2 258 018 |
|-------------------------|-----------|

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

| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 1 758 658                | 1 871 225                |
| Övriga rörelseintäkter                                     | Not 3 | 6 367                    | 1 969                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>1 765 025</b>         | <b>1 873 194</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 4 | -919 924                 | -996 132                 |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 5 | -163 410                 | -135 327                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 6 | 0                        | -129 227                 |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 7 | -39 569                  | -34 628                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -186 768                 | -181 314                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-1 309 671</b>        | <b>-1 476 628</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>455 354</b>           | <b>396 567</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 3 209                    | 1 917                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -83 296                  | -84 484                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-80 087</b>           | <b>-82 567</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>375 267</b>           | <b>314 000</b>           |

| Tilläggsupplysning                           |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets resultat                               | 375 267        | 314 000        |
| Reservering till fond för yttre underhåll    | -71 000        | -64 000        |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | 0              | 129 227        |
| <b>Överföring till balanserat resultat</b>   | <b>304 267</b> | <b>379 227</b> |

| Balansräkning                                  |        | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |        |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 6 447 446        | 6 398 315        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>6 447 446</b> | <b>6 398 315</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 10 | 500              | 500              |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>       | <b>500</b>       |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>6 447 946</b> | <b>6 398 815</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                  |                  |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 4 596            | 6 246            |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 2 266 920        | 1 940 573        |
| Aktuell skattefordran                          | Not 11 | 3 817            | 5 585            |
| Övriga kortfristiga fordringar                 |        | 22 535           | 51 264           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 12 | 47 638           | 42 735           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>2 345 506</b> | <b>2 046 403</b> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>                |        |                  |                  |
| Övriga kortfristiga placeringar                | Not 13 | 500 000          | 500 000          |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>          |        | <b>500 000</b>   | <b>500 000</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>2 845 506</b> | <b>2 546 403</b> |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>9 293 452</b> | <b>8 945 218</b> |



| Balansräkning | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------|------------|
|---------------|------------|------------|

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                |
|----------------------------------|------------------|----------------|
| Insatser                         | 263 129          | 263 129        |
| Upplåtelseavgifter               | 360 357          | 360 357        |
| Fond för yttre underhåll         | 419 656          | 348 656        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>1 043 142</b> | <b>972 142</b> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 882 751        | 1 639 752        |
| Årets resultat                  | 375 267          | 314 000          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>2 258 018</b> | <b>1 953 751</b> |

### Summa eget kapital

|        |                  |                  |
|--------|------------------|------------------|
| Not 14 | <b>3 301 160</b> | <b>2 925 893</b> |
|--------|------------------|------------------|

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                   |        |                  |                  |
|-----------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | Not 15 | 1 702 699        | 5 600 396        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |        | <b>1 702 699</b> | <b>5 600 396</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                |
|----------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 3 916 447        | 127 800        |
| Medlemmarnas inre fond                       | Not 16 | 95               | 95             |
| Leverantörsskulder                           |        | 187 358          | 144 996        |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 17 | 29 609           | 43 871         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 156 084          | 102 167        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 289 593</b> | <b>418 929</b> |

### Summa skulder

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>5 992 292</b> | <b>6 019 325</b> |
|------------------|------------------|

### Summa eget kapital och skulder

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| <b>9 293 452</b> | <b>8 945 218</b> |
|------------------|------------------|

| Kassaflödesanalys                                                         | 2020-01-01<br>2020-12-31 | 2019-01-01<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                                 |                          |                          |
| Resultat efter finansiella poster                                         | 375 267                  | 314 000                  |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>                  |                          |                          |
| Avskrivningar                                                             | 186 768                  | 181 314                  |
| Kassaflöde från löpande verksamhet<br>(före förändring av rörelsekapital) | 562 035                  | 495 314                  |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                      |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar                         | 27 244                   | 22 197                   |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder                            | 82 017                   | -79 318                  |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>                                 | <b>671 296</b>           | <b>438 193</b>           |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                                             |                          |                          |
| Investeringar i fastigheter                                               | -235 899                 | 0                        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>                             | <b>-235 899</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                                            |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder                         | -109 050                 | -127 817                 |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                            | <b>-109 050</b>          | <b>-127 817</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                   | <b>326 347</b>           | <b>310 376</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                     | <b>2 440 573</b>         | <b>2 130 198</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                       | <b>2 766 921</b>         | <b>2 440 574</b>         |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.

an

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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.

### Intäktsredovisning

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

### 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 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

### Lån

Av föreningens lån förfaller 3 841 447 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt

## Noter

| Not 2                                                                   | Nettoomsättning                                                      | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                                         |                                                                      | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|                                                                         | Årsavgifter bostäder                                                 | 1 073 592        | 1 073 592        |
|                                                                         | Årsavgifter lokaler                                                  | 340 440          | 340 440          |
|                                                                         | Hysesintäkt lokaler                                                  | 102 510          | 163 552          |
|                                                                         | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 74 840           | 75 360           |
|                                                                         | Årsavgift el                                                         | 129 750          | 204 600          |
|                                                                         | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 27 896           | 13 681           |
|                                                                         | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 9 630            | 0                |
|                                                                         |                                                                      | <b>1 758 658</b> | <b>1 871 225</b> |
| <b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>                                     |                                                                      |                  |                  |
|                                                                         | Kundbonus                                                            | 6 367            | 1 969            |
|                                                                         |                                                                      | <b>6 367</b>     | <b>1 969</b>     |
| <b>Not 4 Driftskostnader</b>                                            |                                                                      |                  |                  |
|                                                                         | Reparationer                                                         | -48 754          | -67 287          |
|                                                                         | El                                                                   | -127 076         | -203 010         |
|                                                                         | Uppvärmning                                                          | -339 398         | -351 434         |
|                                                                         | Vatten                                                               | -43 738          | -52 136          |
|                                                                         | Renhållning                                                          | -41 580          | -37 402          |
|                                                                         | TV, bredband, iptelefoni                                             | -51 629          | -26 200          |
|                                                                         | Fastighetsskötsel och lokalvård                                      | -135 679         | -133 280         |
|                                                                         | Försäkringar                                                         | -31 354          | -29 850          |
|                                                                         | Fastighetsskatt                                                      | -83 886          | -82 118          |
|                                                                         | Övriga driftskostnader                                               | -16 831          | -13 414          |
|                                                                         |                                                                      | <b>-919 924</b>  | <b>-996 132</b>  |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                                   |                                                                      |                  |                  |
|                                                                         | Externt revisionsarvode                                              | -9 800           | -9 438           |
|                                                                         | Förvaltningskostnader                                                | -98 926          | -85 415          |
|                                                                         | Kostnader överlåtelse och panter                                     | -32 049          | -13 927          |
|                                                                         | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto                        | -5 816           | -5 128           |
|                                                                         | Förbrukningsinventarier                                              | 0                | -5 419           |
|                                                                         | Medlemsavgifter HSB                                                  | -16 000          | -16 000          |
|                                                                         | Stämma och styrelse                                                  | -819             | 0                |
|                                                                         |                                                                      | <b>-163 410</b>  | <b>-135 327</b>  |
| <b>Not 6 Underhåll enligt plan</b>                                      |                                                                      |                  |                  |
|                                                                         | Underhåll övrigt                                                     | 0                | -129 227         |
|                                                                         |                                                                      | <b>0</b>         | <b>-129 227</b>  |
| <b>Not 7 Personalkostnader och arvoden</b>                              |                                                                      |                  |                  |
|                                                                         | Arvode till styrelsen                                                | -29 500          | -25 150          |
|                                                                         | Revisionsarvode                                                      | 0                | -1 200           |
|                                                                         | Sociala avgifter                                                     | -9 269           | -8 278           |
|                                                                         | Utbildning                                                           | -800             | 0                |
|                                                                         |                                                                      | <b>-39 569</b>   | <b>-34 628</b>   |
| <b>Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                                                      |                  |                  |
|                                                                         | Byggnader                                                            | -186 768         | -181 314         |
|                                                                         | Summa avskrivningar                                                  | <b>-186 768</b>  | <b>-181 314</b>  |

| Not 9                                                       |  | Byggnader och mark |            | 2020-12-31 | 2019-12-31 |            |
|-------------------------------------------------------------|--|--------------------|------------|------------|------------|------------|
| Värdet utgörs av anskaffningskostnaden                      |  |                    |            |            |            |            |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år |  |                    |            | 2079       |            |            |
| Ackumulerade anskaffningsvärden                             |  |                    |            |            |            |            |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader                        |  |                    |            | 10 041 326 | 10 041 326 |            |
| Årets försäljning, utrangering byggnad                      |  |                    |            | -78 805    | 0          |            |
| Årets investering byggnader                                 |  |                    |            | 235 899    | 0          |            |
| Ingående anskaffningsvärde mark                             |  |                    |            | 315 000    | 315 000    |            |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                    |  |                    |            | 10 513 420 | 10 356 326 |            |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan                      |  |                    |            |            |            |            |
| Ingående avskrivningar byggnader                            |  |                    |            | -3 958 011 | -3 776 697 |            |
| Årets försäljning, utrangering byggnad                      |  |                    |            | 78 805     | 0          |            |
| Årets avskrivningar byggnader                               |  |                    |            | -186 768   | -181 314   |            |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan             |  |                    |            | -4 065 974 | -3 958 011 |            |
| Utgående bokfört värde                                      |  |                    |            | 6 447 446  | 6 398 315  |            |
| Bokförda värden byggnader                                   |  |                    |            | 6 132 446  | 6 083 315  |            |
| Bokförda värden mark                                        |  |                    |            | 315 000    | 315 000    |            |
| Fastighetsbeteckning: Färgaren 7                            |  |                    |            |            |            |            |
| Taxeringsvärde                                              |  | Värdeår            | Byggnad    | Mark       | Totalt     | Föreg år   |
| Bostäder hyreshus                                           |  | 1960               | 14 400 000 | 4 750 000  | 19 150 000 | 19 150 000 |
| Lokaler                                                     |  |                    | 2 222 000  | 1 308 000  | 3 530 000  | 3 530 000  |
|                                                             |  |                    | 16 622 000 | 6 058 000  | 22 680 000 | 22 680 000 |
| Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 15   |  |                    |            |            |            |            |
| Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav               |  |                    |            |            |            |            |
| Medlemsandel HSB                                            |  |                    |            | 500        | 500        |            |
|                                                             |  |                    |            | 500        | 500        |            |
| Not 11 Aktuell skattefordran                                |  |                    |            |            |            |            |
| Övrig Skattefordran                                         |  |                    |            | 3 817      | 5 585      |            |
|                                                             |  |                    |            | 3 817      | 5 585      |            |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         |  |                    |            |            |            |            |
| Förutbetald försäkring                                      |  |                    |            | 33 860     | 31 354     |            |
| Upplupna ränteintäkter                                      |  |                    |            | 292        | 208        |            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         |  |                    |            | 13 486     | 11 173     |            |
|                                                             |  |                    |            | 47 638     | 42 735     |            |
| Not 13 Övriga kortfristiga placeringar                      |  |                    |            |            |            |            |
| Placeringskonto                                             |  |                    |            | 500 000    | 500 000    |            |
|                                                             |  |                    |            | 500 000    | 500 000    |            |

**Not 14 Eget kapital**

|                                                                       | Insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------|-------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 263 129  | 360 357                 | 348 656                 | 1 639 752              | 314 000        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |          |                         | 0                       | 314 000                | -314 000       |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |          |                         | 71 000                  | -71 000                |                |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |          |                         | 0                       | 0                      |                |
| Årets Resultat                                                        |          |                         |                         |                        | 375 267        |
| Belopp vid årets utgång                                               | 263 129  | 360 357                 | 419 656                 | 1 882 751              | 375 267        |

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut     | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp    | Nästa års<br>amortering |
|------------------|--------------|-----------|------------|-----------|-------------------------|
| Swedbank Hypotek |              | 1,59%     | 2021-11-25 | 2 000 000 | 0                       |
| Swedbank Hypotek |              | 0,89%     | 2023-11-25 | 1 777 699 | 75 000                  |
| Swedbank Hypotek |              | 1,19%     | 2021-02-28 | 1 841 447 | 52 800                  |
|                  |              |           |            | 5 619 146 | 127 800                 |

|                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | 1 702 699 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 511 200   |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 4 980 146 |

**Ställda säkerheter**

|                          |           |           |
|--------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsinteckning     | 6 852 400 | 6 852 400 |
| Summa ställda säkerheter | 6 852 400 | 6 852 400 |

**Not 16 Medlemmarnas inre fond**

|                |    |    |
|----------------|----|----|
| Ingående värde | 95 | 95 |
|                | 95 | 95 |

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

|                       |        |        |
|-----------------------|--------|--------|
| Mervärdeskatt         | 10 986 | 27 687 |
| Personalens källskatt | 9 354  | 7 905  |
| Arbetsgivaravgifter   | 9 269  | 8 279  |
|                       | 29 609 | 43 871 |

| Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                             | 5 967          | 696            |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 141 049        | 92 703         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 068          | 8 768          |
|                                                     | <u>156 084</u> | <u>102 167</u> |

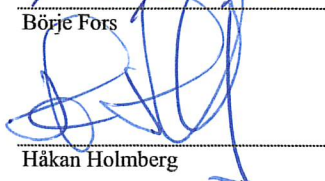
Motala 7/4 2021

  
Billy Haller

  
Börje Fors

  
Cevher Kanat

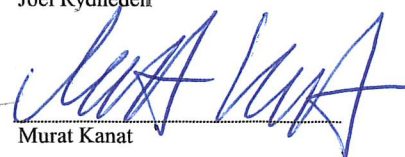
  
Hans Egbert

  
Håkan Holmberg

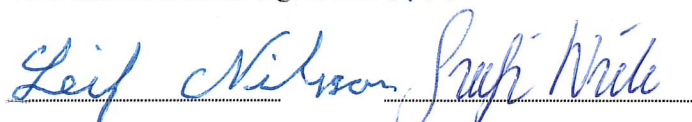
  
Joel Rydheden

  
Malin Andersson

  
Matius Abdulahad

  
Murat Kanat

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-14

  
Leif Nilsson

Revisor vald av föreningsstämman

Jesefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Glasmästaren i Motala, org.nr. 724000-0708

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Glasmästaren i Motala 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

aw

## 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 Glasmästaren i Motala för räkenskapsåret 2020 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. Revisor 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Motala den 14 / 4 2021



Josefine Wiebe  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Leif Nilsson  
Av föreningen vald revisor