



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Glasblåsaren i Ale



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE Till Ordinarie Föreningsstämma

HSB bostadsrättsförening Glasblåsaren i Ale

Dag: Torsdagen den 14 november 2019
Klockan: 18:00
Plats: Församlingshemmet Surte Kyrka

DAGORDNING

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Klipp här



SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Glasblåsaren den/..... 2019

kommer personer från lägenhet nr.....

.....
Underskrift

Anmälan om deltagande skall lämnas in senast den/..... 2019

Klipp här



OMBUDSFULLMAKT

2011 version 5

- Valfritt ombud

Ombudsfullmakt till HSB Brf Glasblåsaren i Ale

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2019

Ombudets namn: _____

Ort: _____ den ____ / ____ 2019

Bostadsrättshavare

Lägenhetsnummer



Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening
Glasblåsaren i Ale

Org. nr: 763500-1006

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2018-07-01–2019-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB bostadsrättsförening Glasblåsaren i Ale

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Glasblåsaren i Ale är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Surte 1:242 i Ale.

Det finns i denna fastighet sammanlagt 108 lägenheter i 2 huskroppar, låghuset med 36 lägenheter och höghuset med 72 lägenheter. I höghuset finns tvättstugor, torkrum och mangelrum. Brf har i höghuset en expedition och en föreningslokal, som också kan användas till mindre grupper som träffas, exempelvis studiecirkel.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Ale kommun.

Nybyggnadsår 1966.

Totala lägenhetsytan är 7 041 m².

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Göteborgsvägen 95 A-D och 97A-D.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Mål och visioner

Bostadsrättsföreningens standard ska vara god.

Vi ska löpande reparera uppkomna skador.

Vi ska hålla avgifterna och hyrorna på en rimlig kostnadsnivå.

Vi ska tillgodose gemensamma intressen och behov och främja verksamhet med anknytning till boendet.

Det goda boendet

Det goda boendet vill vi skapa genom att värna om säkerhet och trivsel både för våra barn och gamla. Detta gör vi genom att ge medlemmar möjlighet att framföra sina åsikter till styrelsen på expeditionen, klockan 18:30-19:00 två kvällar i månaden, förutom under några sommarveckor.

Styrelsen informerar om beslut som påverkar boendet. Denna information kommer främst genom vårt informationsblad som har kommit en gång i månaden, totalt 9 gånger under detta år, numera även på vår hemsida.

I föreningen finns en motionslokal. Ett flertal medlemmar använder lokalen ofta, andra medlemmar mindre ofta. Bastun har ett stort antal besökande. Föreningslokal som hyrs ut kvällen och dagtid eller övernattningslokal.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Avgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret och uppgår i genomsnitt till 717 kr/m² lägenhetsyta.

Föreningen kommer att ha oförändrade årsavgifter för 2019/2020.

Reparationer, underhåll och investeringar

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan där små och stora förslag till planerade åtgärder finns beskrivna gällande olika år. Här beskrivs några av dessa åtgärder som gjorts under 2018-2019.

Styrelsen har arbetat med projektering balkonrenovering/utbyggnad för hög- och låghuset, tak och fasad renovering Göteborgsvägen 97. Avslutades i september med en slutbesiktning. Efter 12 månader (juni-maj) kan vi räkna ihop att solcellsanläggningen genererat en årlig besparing på ca 40 000 kr vilket är något över förväntan. Föreningen har dessutom beviljats investeringsstöd från Energimyndigheten om 178 988 kr vilket förkortar investeringens återbetalningstid till 8–10 år. Därefter genererar anläggningen ren besparing.

Genomfört energideklaration, vilket är en obligatorisk deklaration som görs var 10e år.

Ny trapp/plattor har anlagts norra gaveln Göteborgsvägen 97.

Styrelsen har arbetat vidare med projektet utemiljön/trädgård som pågått sedan år 2014. Men fick pausas då vi gjorde balkong och fasadrenovering. Från det tidigare förslaget som presenterades på en extra stämma 2015 har styrelsen arbetat vidare. Det har tagits fram upphandlingsunderlag för att ta in offerter från leverantörer. Extra stämma hölls den 26 juni då projektet presenterades där renoveringen röstades igenom. Styrelsen har genomfört upphandling av gården och har bestämt sig för en entreprenör, kontrakt förväntas tecknas efter sommaren.

Köpt en torktumlare

Köpt tre kondensavfuktare till torkrummen. Vilket gör att vi kommer att spara energi.

Ny gräsklippare har köpts.

Bytt radiatorerna i cykelrummet Göteborgsvägen 97.

I vår föreningslokal hade vi Grannsamverkan möte den 6 februari med Carin Björklund från Kungälvspolisen som en medlemsaktivitet.

Information om hjärta och lungräddning har erbjudits. För få lämnade intresseanmälan. Finns det intresse kommer vi att försöka genomföra detta senare.

Motionsrummet har gjorts försök till träff med de som nyttjar rummet.

Vi har en miljögrupp som tar ansvar för att gräset blir klippt.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen skall fortsätta att planera för en trygg ekonomisk framtid. Vi kommer att följa utvecklingen gällande fortsatta miljö- och energibesparingar (vatten-, värme-förbrukning och sopsortering).

Kommande underhåll

År 2019/2020 utemiljö omläggning och markjustering våra gångar.

År 2020/2021 Modernisering hissar

Vi vill också fortsätta att anordna arbetsdagar vår och höst där medlemmar kan träffas och utföra mindre arbeten, som att rensa rabatter och liknande.

Vi hoppas även att flera medlemmar träffas för att ha trevligt i vår föreningslokal eller ute på gården, med att grilla eller vad som kan vara intressant.

Planerad avgiftshöjning per lägenhet från 1 juli 2019 med 0 % och från 1 juli 2020 med 0 % och från 1 juli 2021 med 0 %.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 november 2018

På stämman deltog 32 personer, varav 29 fick rösta och 3 fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls den 26 juni 2019

På stämman deltog 39 personer, varav 34 fick rösta och 5 fullmakter. Extra stämman initierades genom inlämning av underskrifter gällande gårdsrenovering.

Föreningen hade vid årets början 126 medlemmar och vid årets slut 126 medlemmar.

Under året har 12 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Stina-Kajsa Melin	ordförande och ledamot
Johnny Andersson	vice ordförande
Susanne Andersson	sekreterare
Anders Tång	ledamot
Anita Sörensen	ledamot
Christina Oskarsson	ledamot
Ann Rostam	ledamot
Sylvia Lindberg	ledamot, utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Johnny Andersson, Ann Rostam och Susanne Andersson.

Styrelsens ledamöter har under året hållit 12 ordinarie sammanträden och deltagit vid 8 övriga sammanträden.

Firmatecknare har varit Stina-Kajsa Melin, Johnny Andersson, Susanne Andersson och Anita Sörensen, två i förening.

Revisorer har varit Erik Johansson med Lisbeth Börjesson som suppleant, valda av föreningen och en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB förenings fullmäktige har varit Johnny Andersson, vald av stämman, med övriga styrelsen som ersättare.

Valberedning har varit Hidajet Hadzic och Sareh Karlsson, valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	18/19	17/18	16/17	15/16	14/15
Nettoomsättning	5 593	5 557	5 553	5 807	5 845
Rörelseresultat	-894	1 878	1 952	2 139	2 058
Resultat efter finansiella poster	-1 343	1 483	1 586	1 751	1 772
Balansomslutning	44 927	49 483	38 161	37 184	35 925
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	717	717	717	755	755
Underhållsfond	3 758	5 934	5 723	5 560	4 276
Belåningsgrad kr/kvm	4 573	4 695	3 659	3 758	3 833
Soliditet i %	25,4	25,8	29,6	26,1	22,1

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	630 000	0	0	630 000
Fond för yttre underhåll	5 934 175	0	-2 175 870	3 758 305
S:a bundet eget kapital	6 564 175	0	-2 175 870	4 388 305
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 729 795	1 482 699	2 175 870	8 388 364
Årets resultat	1 482 699	-1 482 699	-1 342 593	-1 342 593
S:a ansamlad vinst/förlust	6 212 494	0	833 277	7 045 770
S:a eget kapital	12 776 669	0	-1 342 593	11 434 075

Förändring under året *

Under året har avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen gjorts med 365 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 2 540 870 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll. Netto blir det en disposition till underhållsfonden med 2 175 870 kr.

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna så är det styrelsen som beslutar om avsättning till och disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	8 388 364
Årets resultat	<u>-1 342 593</u>
	7 045 770

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	7 045 770
-----------------------------------	-----------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

cl



Hsb Brf Glasblåsaren i Ale

		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 593 231	5 557 474
Övriga rörelseintäkter	Not 2	46 732	2 179
Summa rörelseintäkter		5 639 963	5 559 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 696 795	-2 462 662
Underhållskostnader	Not 4	-2 540 870	-139 025
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 193	-212 528
Personalkostnader	Not 6	-248 290	-234 901
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-825 305	-632 591
Summa rörelsekostnader		-6 534 453	-3 681 708
Rörelseresultat		-894 489	1 877 945
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 703	10 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-455 807	-405 341
Summa finansiella poster		-448 104	-395 246
Årets resultat	Not 10	-1 342 593	1 482 699

ed

**Hsb Brf Glasblåsaren i Ale****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 37 905 616 29 509 936

Inventarier

Not 12 11 887 16 981

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 24 131 8 867 954

37 941 634 38 394 871*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

Andra långfristiga fordringar

Not 15 695 400 0

695 900 500

Summa anläggningstillgångar

38 637 534 38 395 371**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 16 1 098 2 706

Övriga fordringar

Not 17 2 978 498 7 826 103

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 18 310 035 258 864

3 289 631 8 087 673

Kortfristiga placeringar

Not 19 3 000 000 3 000 000

Summa omsättningstillgångar

6 289 631 11 087 673**Summa tillgångar****44 927 165 49 483 044**

cd

**Hsb Brf Glasblåsaren i Ale****Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

630 000

630 000

Underhållsfond

3 758 305

5 934 175

4 388 305

6 564 175

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 388 364

4 729 795

Årets resultat

-1 342 593

1 482 699

7 045 770

6 212 494

Summa eget kapital

11 434 075**12 776 669****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

31 340 489

32 200 489

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 21

860 000

860 000

Leverantörsskulder

345 330

1 708 079

Skatteskulder

9 403

6 455

Övriga kortfristiga skulder

Not 22

21 937

21 502

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 23

915 930

1 909 850

2 152 600

4 505 887

Summa skulder

33 493 089**36 706 376****Summa Eget kapital och skulder****44 927 165****49 483 044**



Hsb Brf Glasblåsaren i Ale

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,67%
Ombyggnader	2-5%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft en lokalvårdare anställd på deltid under året.



Hsb Brf Glasblåsaren i Ale

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	5 049 312	5 049 312
	Hyror	289 910	259 137
	Elintäkter	230 605	231 080
	Övriga intäkter	23 404	17 945
		5 593 231	5 557 474
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	46 732	2 179
	Varav försäkringsersättning	29 445	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	233 760	246 197
	Reparationer	316 918	149 391
	El	443 551	417 698
	Uppvärmning	627 631	671 544
	Vatten	198 775	189 749
	Sophämtning	62 317	66 646
	Övriga avgifter	81 428	77 128
	Förvaltningsarvoden	567 093	499 222
	Övriga driftskostnader	165 322	145 088
		2 696 795	2 462 662
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	0	75 000
	Byggnad utvändigt	1 937 500	4 625
	Markytor	572 500	37 837
	Utrustning	30 870	21 563
		2 540 870	139 025
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	164 456	156 116
	Medlemsavgifter	45 149	45 045
	Övriga externa kostnader	13 588	11 367
		223 193	212 528

cd



Hsb Brf Glasblåsaren i Ale

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	119 997	115 000
	Revisorsarvode	9 000	5 750
	Löner och andra ersättningar	5 000	4 600
	Sociala kostnader	46 862	47 513
	Kurser och konferenser	0	869
		180 859	173 732
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	56 873	55 142
	Sociala kostnader	1 689	1 855
	Pensionskostnader och förpliktelser	8 868	4 172
		67 431	61 169
		248 290	234 901
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	820 211	627 497
	Inventarier	5 094	5 094
		825 305	632 591
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	7 703	10 095
		7 703	10 095
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	455 087	404 620
	Övriga finansiella kostnader	720	721
		455 807	405 341
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-1 342 593	1 482 699
	Avsättning till underhållsfond	-365 000	-350 000
	Disposition ur underhållsfond	2 540 870	139 025
	Resultat efter underhållspåverkan	833 277	1 271 724

cl



Hsb Brf Glasblåsaren i Ale

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 691 057	37 691 057
Utrangering	-831 506	0
Årets investeringar	9 215 891	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 075 442	37 691 057
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 109 121	-8 481 624
Utrangering	831 506	0
Årets avskrivningar	-820 211	-627 497
Utgående avskrivningar	-9 097 826	-9 109 121
Bokfört värde byggnader	36 977 616	28 581 936
Bokfört värde mark	928 000	928 000
Bokfört värde byggnader och mark	37 905 616	29 509 936
Taxeringsvärde för Surte 1:242		
Byggnad - bostäder	49 000 000	37 000 000
Byggnad - lokaler	890 000	625 000
	49 890 000	37 625 000
Mark - bostäder	21 000 000	15 800 000
Mark - lokaler	684 000	547 000
	21 684 000	16 347 000
Taxeringsvärde totalt	71 574 000	53 972 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	109 305	92 317
Årets investeringar	0	16 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 305	109 305
Ingående avskrivningar	-92 324	-87 230
Årets avskrivningar	-5 094	-5 094
Utgående avskrivningar	-97 418	-92 324
Bokfört värde	11 887	16 981
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	8 867 954	220 663
Balkonger/fasader	3 682 025	8 195 386
Solpaneler	146 900	451 905
Investeringsstöd solpaneler	-178 988	0
Ombyggnad gård	24 131	0
Under året kostnadsfört som underhåll	-2 510 000	0
Under året aktiverat som byggnadskomponenter	-9 215 891	0
Under året upptagen fordran på utbyggnad balkonger	-792 000	0
	24 131	8 867 954
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Andra långfristiga fordringar		
Fordran utbyggnad balkonger	695 400	0

cd

**Hsb Brf Glasblåsaren i Ale**

Noter	2019-06-30	2018-06-30			
Not 16 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	1 098	2 706			
	1 098	2 706			
Not 17 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 967 351	7 822 210			
Skattekonto	11 147	3 893			
	2 978 498	7 826 103			
Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	271 260	258 218			
Upplupna intäkter	38 775	646			
	310 035	258 864			
Not 19 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-05-31	2020-05-31	12 mån	0,30%	3 000 000
					3 000 000
Fastränteplaceringar				3 000 000	3 000 000
				3 000 000	3 000 000
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2855442816	1,19%	2019-07-27	8 995 163	0
Swedbank Hypotek	2856379314	0,83%	2021-06-23	7 682 663	350 000
Swedbank Hypotek	2856379322	2,42%	2022-06-22	7 682 663	350 000
Swedbank Hypotek	2950350658	1,08%	2019-08-28	7 840 000	160 000
				32 200 489	860 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 340 489
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 900 489
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				33 236 000	33 236 000

ed



Hsb Brf Glasblåsaren i Ale

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	860 000	860 000
Not 22 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	465	1 016
Arbetsgivaravgifter	1 709	2 444
Mervärdesskatt	105	0
Inre fond	362	362
Övriga kortfristiga skulder	19 295	17 680
	21 937	21 502
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	76 935	81 007
Övriga upplupna kostnader	361 588	1 333 775
Förutbetalda hyror och avgifter	477 407	495 068
	915 930	1 909 850
Not 24 Övriga noter-Eventualförpliktelser		
Fastigo	1 504	422

Surte 21 / 10 2019

Anders Tång
Anders Tång

Anita Sörensen
Anita Sörensen

Ann Rostam
Ann Rostam

Christina Oskarsson
Christina Oskarsson

Johnny Andersson
Johnny Andersson

Stina-Kajsa Melin
Stina-Kajsa Melin

Susanne Andersson
Susanne Andersson

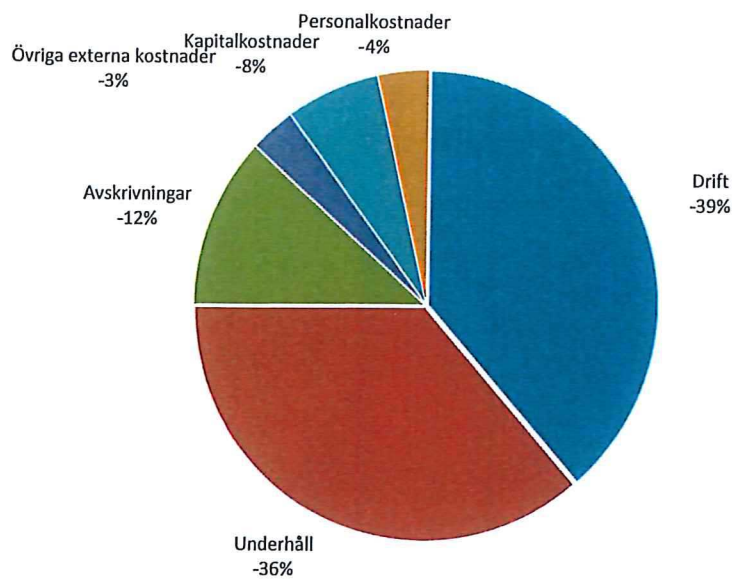
Sylvia Lindberg
Sylvia Lindberg

Vår revisionsberättelse har 21 - 10 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

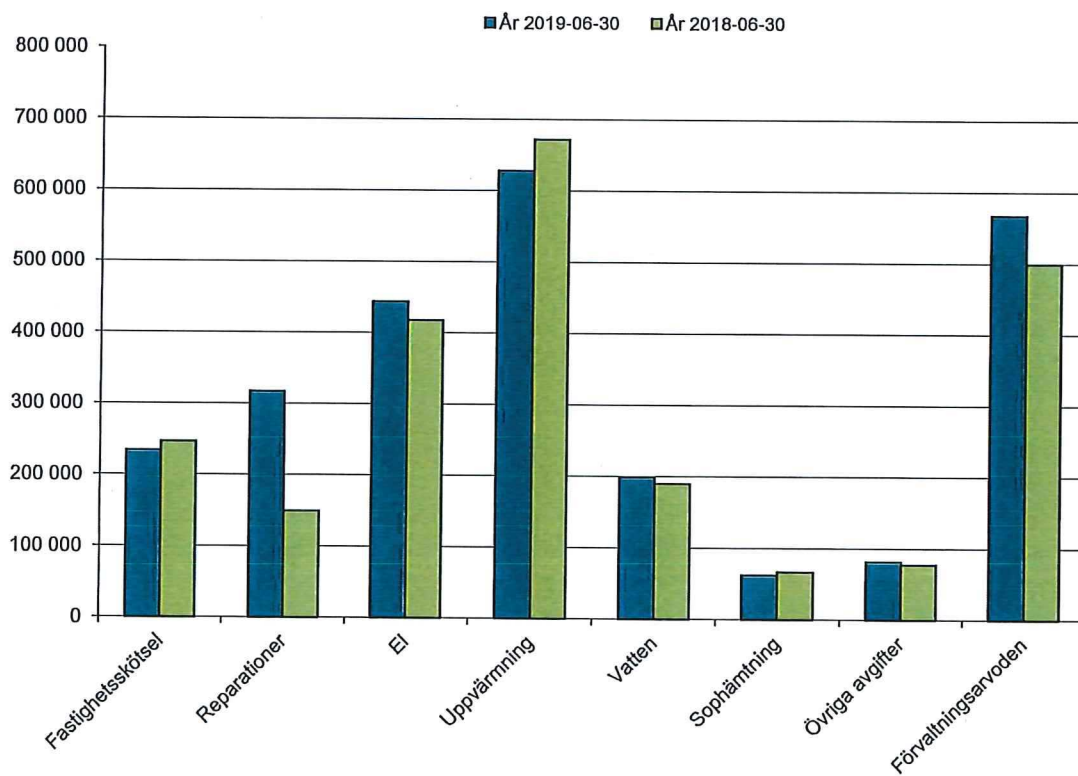
Erik Johansson
Erik Johansson
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson
Carina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Glasblåsaren i Ale, org.nr. 763500-1006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Glasblåsaren i Ale för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Glasblåsaren i Ale för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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 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 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.

Surte den 21/10 2019

Carina Eriksson

Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Erik Johansson

Erik Johansson
Av föreningen vald revisor