

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasmästaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bengt Harry Egon Sjöstedt	Ordförande
Lena Catarina Cedervall	Ledamot
Erik Lindmark	Ledamot
Ernst Olof Martin Sjöstrand	Ledamot
Anders Roger Svensson	Ledamot
Peter Thomas Szilagy	Ledamot
Martin Söderstjerna	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lena Svahn	Ordinarie Extern	Lena Svahn Revisionsbyrå
------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Lene Mejlgaard Sjöstedt	Sammankallande
-------------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tärnan 3	2005	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

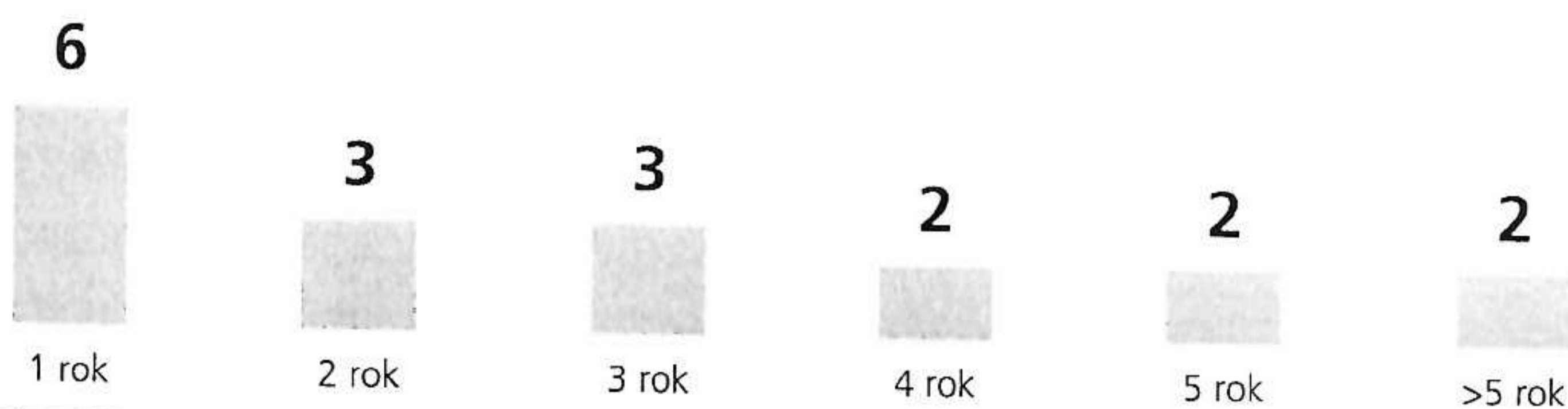
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 344 m², varav 1 344 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Föreningsrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Övergång till gemensam el	2021	Färdigt
Byte av elstammar i trapphusen	2021	Färdigt
Målning plank sopstation	2021	Färdigt
Installation av 9 laddboxar	2021	Färdigt
100/10 Mbit bredband	2020	Färdigt
Ny torktumlare	2019	Färdigt
Renovering av skorstenar	2019	Färdigt
Ny tvättmaskin	2018	Färdigt
Värmesystem, radiatorbyte	2018	Färdigt
Branddörrar till källare	2016	Färdigt
Nytt stängsel	2015	Färdigt
Omdragning av el i trapphus	2015	Färdigt
Ventilation	2014	Färdigt
Målning av grund	2014	Färdigt
Renovering av portar	2014	Färdigt
Anläggning av sopstation	2011	Färdigt
Ommålning trapphus	2008	Färdigt
Omläggning av tak	2006	Färdigt
Delvis omfogning av fasad	2006	Färdigt
Rörstambyte	2005 - 2006	Färdigt
Elstambyte	2005 - 2006	Färdigt

Planerat underhåll	År	Kommentar
Mekanisk frånluft	2022	Möjlighet undersöks
Utemiljö - gång utanför hus	2022	Byte av ingående fjärrvärme
Utemiljö - trädgård	2022	
Renovering av entrédörrar	2023	
Omfogning - delar av fasad	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

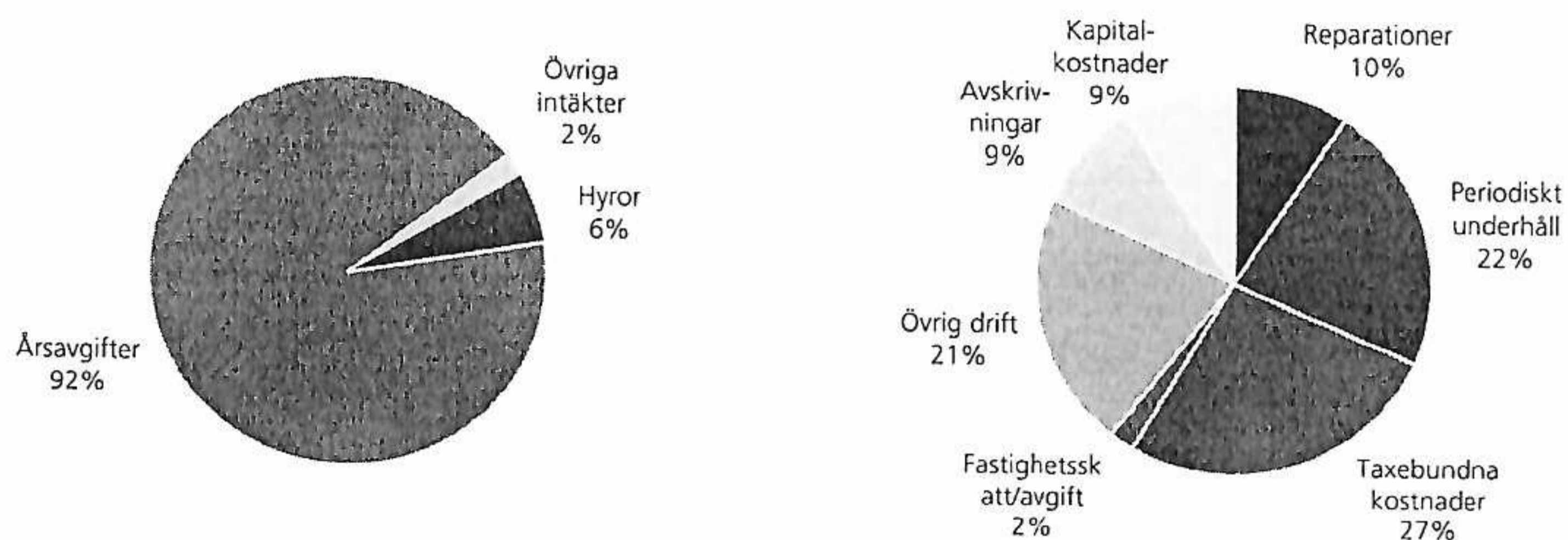
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 743 264	1 352 185
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 033 375	1 054 738
Finansiella intäkter	474	0
Medlemsinsatser	2 875 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	8 269	17 311
	3 917 118	1 072 049
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 104 840	516 704
Finansiella kostnader	125 152	162 378
Ökning av materiella anläggningstillgångar	65 100	0
Ökning av kortfristiga fordringar	54 027	1 887
Minskning av långfristiga skulder	1 819 500	0
	3 168 619	680 969
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 491 763	1 743 264
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	748 499	391 079

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering och försäljning av den sista hyreslägenheten, december 2021.

Fastighetens lån: omläggning av två lån under hösten och inlösen av ett lån på 1600 000 kr (31 dec) Amortering av fastighetens lån påbörjat.

Byte av elcentral och stigarledningar till lägenheter.

Övergång till IMD - gemensam el, utbyte av elmätare för lägenheter.

Montage av 9 laddstolpar, bidrag från Naturvårdsverket.

Momsregistrering av fastighet för debitering av individuell el, laddstolpar och parkering (uthyrning till personer som inte bor i fastigheten).

Ommålning plank runt sopstation och socklar runt garage och cykelförråd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 4 st

Upplåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	748	748	748	748
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	875	875	875
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 313	4 931	4 931	4 931
Elkostnad/m ² totalyta	49	22	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	175	165	166	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	24	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	121	123	122
Soliditet (%)	75	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-318	255	148	-453
Nettoomsättning (tkr)	1 033	1 055	1 056	1 053

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 344 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 163 957	547 400	0	9 616 557
Upplåtelseavgifter	4 137 103	2 327 600	0	1 809 503
Fond för yttre underhåll	748 750	285 000	0	463 750
S:a bundet eget kapital	15 049 810	3 160 000	0	11 889 810
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-587 156	-285 000	254 980	-557 136
Årets resultat	-317 650	-317 650	-254 980	254 980
S:a ansamlad förlust	-904 806	-602 650	0	-302 156
S:a eget kapital	14 145 004	2 557 350	0	11 587 654

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-317 650
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-302 156
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-285 000
summa balanserat resultat	-904 806

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

300 375
-604 431

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

LS

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 033 171	1 054 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204	0
Summa rörelseintäkter		1 033 375	1 054 738
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-950 569	-446 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 271	-70 681
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-121 507	-120 675
Summa rörelsekostnader		-1 226 347	-637 379
RÖRELSERESULTAT		-192 972	417 358
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		474	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 152	-162 378
Summa finansiella poster		-124 678	-162 378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-317 650	254 980
ÅRETS RESULTAT		-317 650	254 980

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	16 228 288	16 284 695
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 228 288	16 284 695
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 228 288	16 284 695
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	906
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 564 152	1 760 720
Summa kortfristiga fordringar		2 564 152	1 761 626
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 620	8 620
Summa kassa och bank		8 620	8 620
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 572 772	1 770 246
SUMMA TILLGÅNGAR		18 801 060	18 054 941

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 301 060	11 426 060
Fond för yttre underhåll	Not 10	748 750	463 750
Summa bundet eget kapital		15 049 810	11 889 810
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-587 156	-557 136
Årets resultat		-317 650	254 980
Summa ansamlad förlust		-904 806	-302 156
SUMMA EGET KAPITAL		14 145 004	11 587 654
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 830 400	3 713 000
Summa långfristiga skulder		2 830 400	3 713 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 622 000	2 558 900
Leverantörsskulder		56 686	58 473
Skatteskulder		54 684	53 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	92 286	83 706
Summa kortfristiga skulder		1 825 656	2 754 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 801 060	18 054 941

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till inspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Tak	50 år	50 år
Soprum	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	60 år	60 år
Laddstolpar	20 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	955 159	950 998
Hyror bostäder	26 243	62 983
Hyror parkering	32 676	35 471
Hyror garage	0	5 250
Elintäkter moms	17 318	0
Elintäkter laddstolpe	1 743	0
Öresutjämning	32	36
	1 033 171	1 054 738

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	204	0
	204	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	788	0
	Sotning	3 811	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 500	0
	Gård	1 334	739
	Serviceavtal	10 960	0
	Förbrukningsmateriel	22 525	646
	Brandskydd	7 280	0
	Fordon	2 436	567
		57 634	1 951
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	92 927	0
	Tvättstuga	5 226	5 700
	Källare	16 200	0
	Lås	0	1 004
	VVS	0	20 322
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 175
	Elinstallationer	9 080	0
	Tak	0	12 515
	Garage/parkering	4 000	0
		127 433	45 716
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	300 375	0
		300 375	0
	Taxebundna kostnader		
	El	66 487	29 211
	Värme	235 153	222 154
	Vatten	34 824	33 458
	Sophämtning/renhållning	25 736	25 675
		362 200	310 498
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 104	21 462
	Kabel-TV	52 041	39 324
	Bredband	1 170	0
		75 315	60 786
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 612	27 072
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	950 569	446 023

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
	Föreningskostnader	0	438
	Fritids- och trivselkostnader	0	319
	Förvaltningsarvode	53 136	47 080
	Administration	6 488	8 463
	Korttidsinventarier	3 495	0
	Konsultarvode	76 732	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 380
		154 271	70 681

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	99 185	99 185
	Förbättringar	21 238	21 490
	Installationer	1 085	0
		121 507	120 675

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	17 458 110	17 458 110
	Nyanskaffningar	65 100	0
	Utgående anskaffningsvärde	17 523 210	17 458 110
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 173 415	-1 052 740
	Årets avskrivningar enligt plan	-121 508	-120 675
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 294 923	-1 173 415
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 228 288	16 284 695
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 255 600	7 255 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 654 000	8 654 000
	Taxeringsvärde mark	9 481 000	9 481 000
		18 135 000	18 135 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 000 000	18 000 000
	Lokaler	135 000	135 000
		18 135 000	18 135 000

Not 8	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 819	65 819
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 819	65 819
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 819	-65 819
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-65 819	-65 819
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	27 008	26 076
	Momsavräkning	54 001	0
	Klientmedel hos SBC	1 444 711	1 734 644
	Räntekonto hos SBC	1 038 432	0
		2 564 152	1 760 720

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	463 750	285 000
	Reservering enligt stadgar	285 000	285 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-106 250
	Vid årets slut	748 750	463 750

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,020 %	945 300	957 300	2024-10-30
	Handelsbanken	2,360 %	957 300	957 300	2023-10-30
	Handelsbanken	2,840 %	210 400	210 400	2025-10-30
	Handelsbanken	4,250 %	0	1 800 000	2099-12-31
	Handelsbanken	1,890 %	1 600 000	1 600 000	2022-01-30
	Handelsbanken	1,190 %	739 400	746 900	2025-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 452 400	6 271 900	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 622 000	-2 558 900	
			2 830 400	3 713 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 342 400 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 472 000	9 472 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	14 743	7 654
	Avgifter och hyror	77 543	76 052
		92 286	83 706

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En extra amortering på 900 000 kr genomförs vid omläggning av ett lån 2022-01-31.

Investeringar i den yttre miljön planeras att genomföras under 2022.

Installation av mekanisk frånluft är en åtgärd som utvärderas.

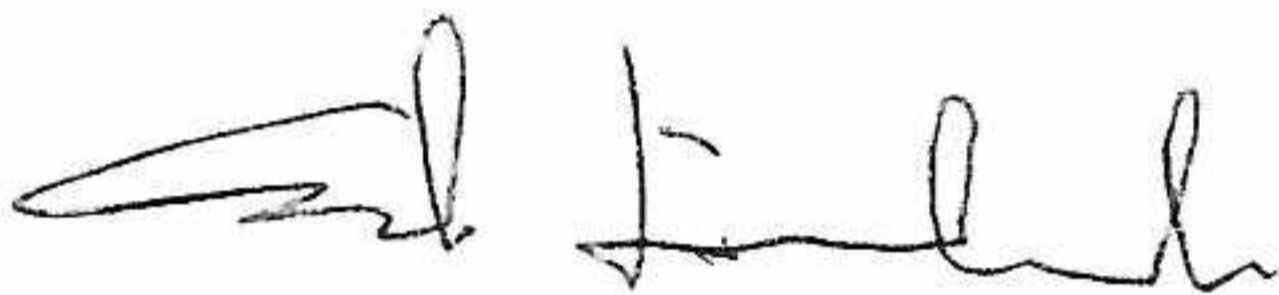
Styrelsens underskrifter

Lund den 31,5 2022



Bengt Harry Egon Sjöstedt
Ordförande

Lena Catarina Cedervall
Ledamot



Erik Lindmark
Ledamot



Ernst Olof Martin Sjöstrand
Ledamot



Anders Roger Svensson
Ledamot



Peter Thomas Szilagyi
Ledamot



Martin Söderstjerna
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 31,5 2022



Lena Svahn
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasmästaren
Org.nr 769612-1388

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasmästaren för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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:

av

- 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasmästaren för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den ^{31/5} 2022



Lena Svahn
Auktoriserad revisor