

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Glasmästaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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 2016 och 2033.
- 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
Ernst Olof Martin Sjöstrand	Sekreterare
Bengt Erik Lindmark	Kassör
Lena Catarina Cedervall	Ledamot
Margit Birgitta Gustafson	Ledamot
Anders Roger Svensson	Ledamot
Peter Thomas Szilagy	Ledamot

Carl Tore Martin Söderstjerna      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Lena Svahn      Ordinarie Extern      Lena Svahn Revisionsbyrå

##### Valberedning

Lene Mejlgaard Sjöstedt      Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

### 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

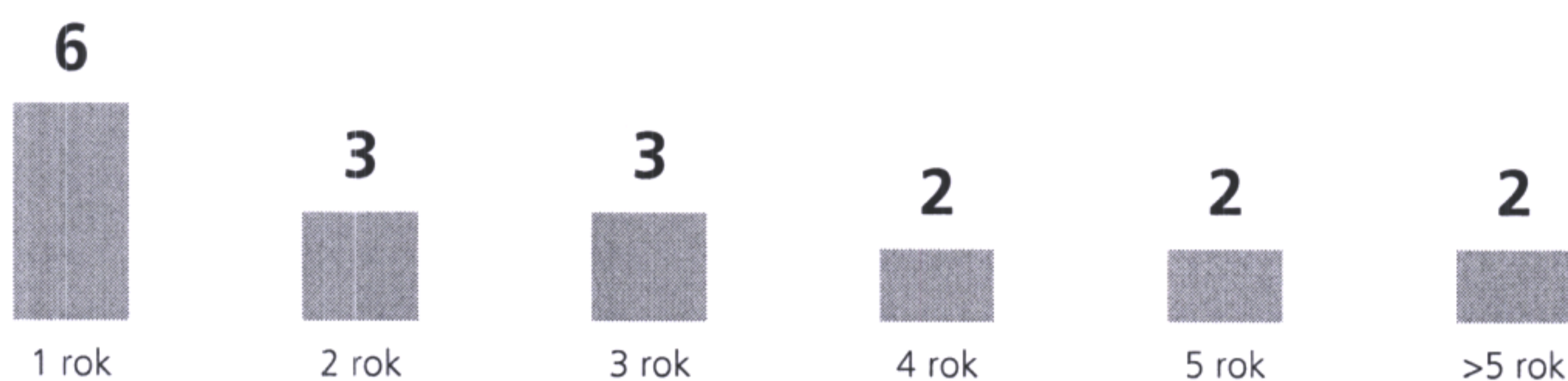
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 344 m<sup>2</sup>, varav 1 344 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

### Kommentar

Föreningsrum

9

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny torktumlare	2019	Färdigt
Renovering av skorstenar	2019	Färdigt
Ny tvättmaskin	2018	Färdigt
Värmesystem, radiatorbyte	2018	Färdigt
Invändiga dörrar i källare	2016	Färdigt
Omdragning av el i trapphus	2015	Färdigt
Nytt stängsel	2015	Färdigt
Renovering av portar	2014	Färdigt
Ventilation	2014	Färdigt
målning av grund	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
Övergång till gemensam el	2021	
Installation av 9 laddboxar	2021	
Byte av elstammar i trapphusen	2021	
Utemiljö	2021	Prioritering av projekt oklar.
Omfogning och reparation av fasader	2023	Prioritering av projekt oklar.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

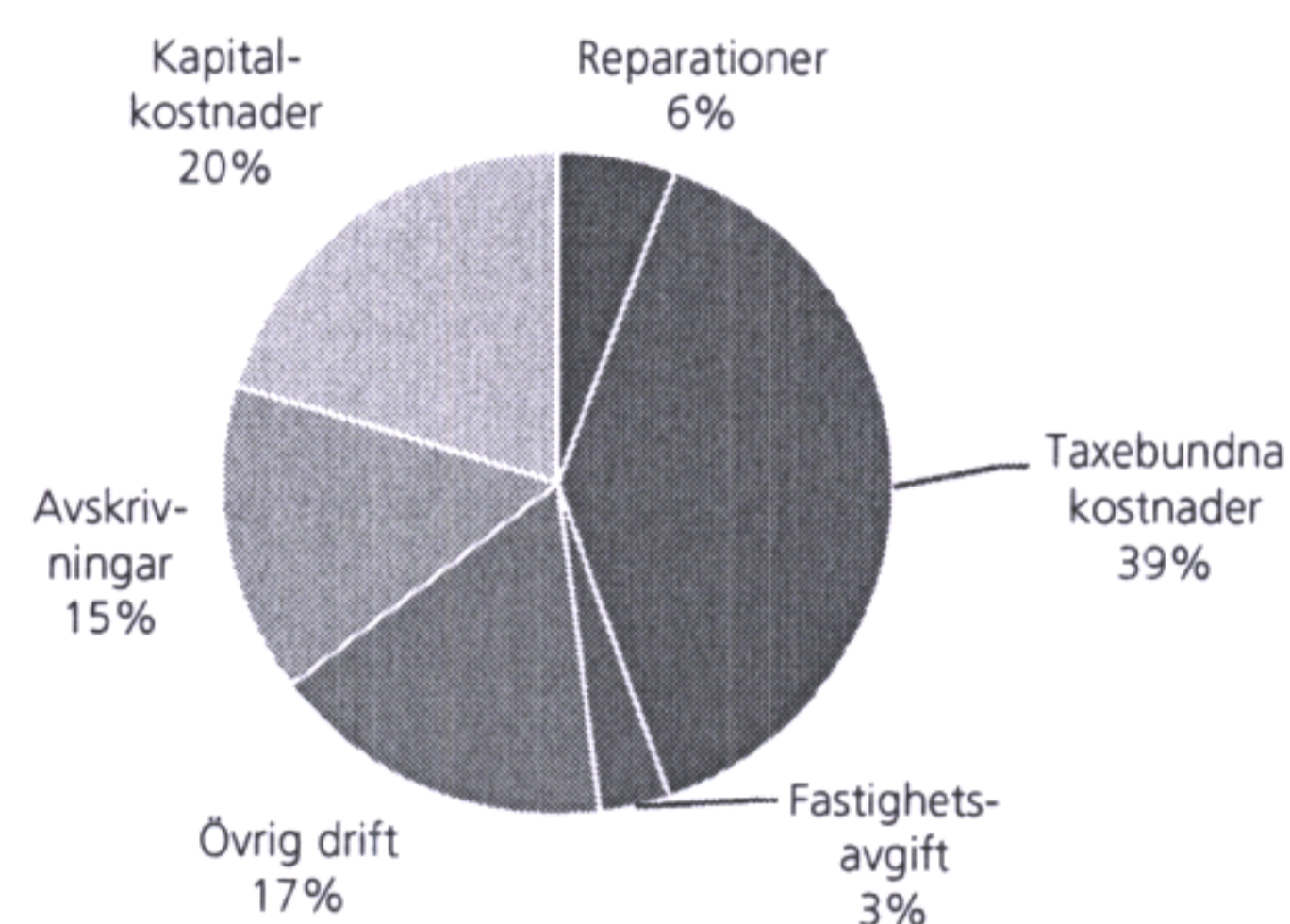
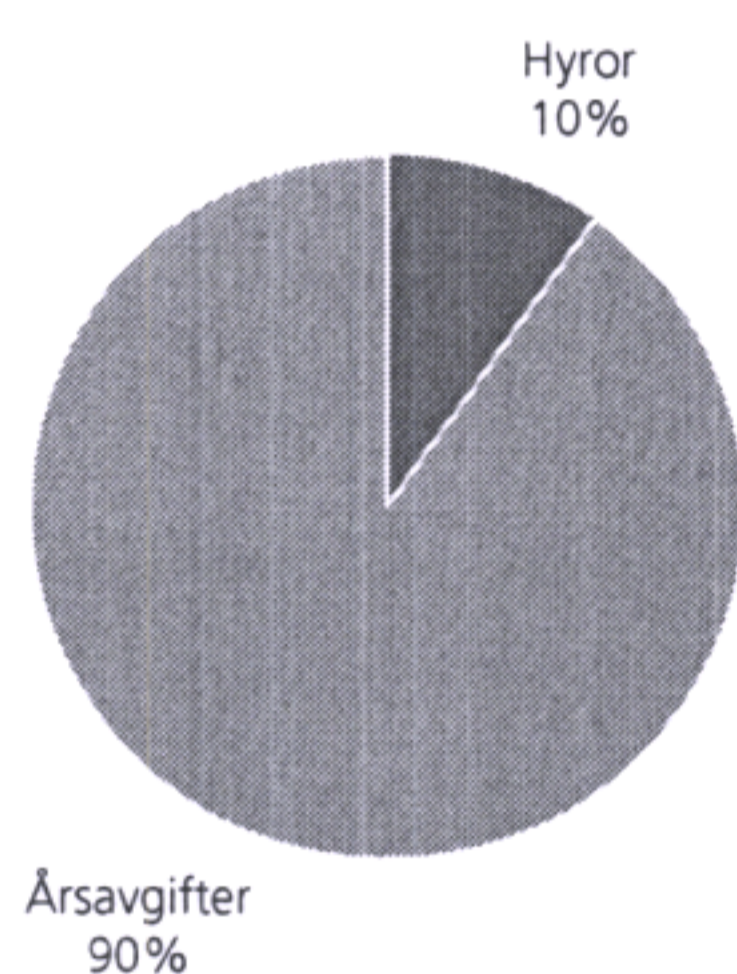
✓

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 352 185</b>	<b>1 094 976</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 054 738	1 056 044
Finansiella intäkter	0	81
Ökning av kortfristiga skulder	17 311	0
	<b>1 072 049</b>	<b>1 056 125</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	516 704	622 360
Finansiella kostnader	162 378	165 019
Ökning av kortfristiga fordringar	1 887	393
Minskning av kortfristiga skulder	0	11 144
	<b>680 969</b>	<b>798 916</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 743 264</b>	<b>1 352 185</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>391 079</b>	<b>257 209</b>

\*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

W

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övergång till digital TV då Comhem har stängt ned det analoga nätet. Ett bredbandsabonnemang på 100/10 Mbit med Comhem ingår nu i månadsavgiften sen juni 2020.

Anbud för övergång till gemensam el och installation av laddboxar har tagits in och val av leverantör har gjorts.

Beslut om att amortering av lån påbörjas vid kommande omläggningar av lån

Bygget av en hyresfastighet för LKF som ligger vid parkeringen påbörjades under året, En björk vid parkeringen skadades, anmält till försäkringsbolaget.

Två parkeringsplatser uthyrda dagtid till Byggmästarna i Skåne.

Mejladresser till medlemmarna insamlade för snabbare/digital kommunikation.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	748	748	748	748
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	875	875	875	875
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 931	4 931	4 931	4 931
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	22	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	165	166	168	175
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	28	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	121	123	122	126
Soliditet (%)	64	64	63	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	255	148	-453	215
Nettoomsättning (tkr)	1 055	1 056	1 053	1 057

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 344 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 616 557	0	0	9 616 557
Upplåtelseavgifter	1 809 503	0	0	1 809 503
Fond för yttre underhåll	463 750	285 000	-106 250	285 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>11 889 810</b>	<b>285 000</b>	<b>-106 250</b>	<b>11 711 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-557 136	-285 000	254 321	-526 457
Årets resultat	254 980	254 980	-148 071	148 071
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-302 156</b>	<b>-30 020</b>	<b>106 250</b>	<b>-378 386</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 587 654</b>	<b>254 980</b>	<b>0</b>	<b>11 332 674</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	254 980
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-272 136
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-285 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-302 156</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-302 156</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 054 738	1 056 044
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 054 738</b>	<b>1 056 044</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-446 023	-549 147
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 681	-73 213
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-120 675	-120 675
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-637 379</b>	<b>-743 035</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>417 358</b>	<b>313 009</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 378	-165 019
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 378</b>	<b>-164 938</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>254 980</b>	<b>148 071</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>254 980</b>	<b>148 071</b>

9

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6,11	16 284 695	16 405 370
Inventarier	Not 7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 284 695</b>	<b>16 405 370</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>16 284 695</b>	<b>16 405 370</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		906	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 760 720	1 368 660
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 761 626</b>	<b>1 368 660</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		8 620	8 620
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 620</b>	<b>8 620</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 770 246</b>	<b>1 377 280</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 054 941</b>	<b>17 782 650</b>

*a*



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 426 060	11 426 060
Fond för yttre underhåll	Not 9	463 750	285 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 889 810</b>	<b>11 711 060</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-557 136	-526 457
Årets resultat		254 980	148 071
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-302 156</b>	<b>-378 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 587 654</b>	<b>11 332 674</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 713 000	4 567 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 713 000</b>	<b>4 567 700</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 558 900	1 704 200
Leverantörsskulder		58 473	37 770
Skatteskulder		53 208	51 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	83 706	89 014
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 754 287</b>	<b>1 882 276</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 054 941</b>	<b>17 782 650</b>

## Noter

Belopp anges i 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 ianspråktagande 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Tak	50 år	50 år
Soprum	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörrar	60 år	60 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	950 998	950 998
Hyror bostäder	62 983	62 983
Hyror parkering	35 471	35 728
Hyror garage	5 250	6 300
Öresutjämning	36	36
	<b>1 054 738</b>	<b>1 056 044</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gård	739	349
	Förbrukningsmateriel	646	599
	Fordon	567	649
		<b>1 951</b>	<b>1 597</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 700	40 410
	Lås	1 004	0
	VVS	20 322	12 160
	Värmeanläggning/undercentral	6 175	2 375
	Tak	12 515	3 610
		<b>45 716</b>	<b>58 555</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	0	106 250
		<b>0</b>	<b>106 250</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	29 211	30 652
	Värme	222 154	222 866
	Vatten	33 458	31 855
	Sophämtning/renhållning	25 675	25 407
		<b>310 498</b>	<b>310 781</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 462	20 539
	Kabel-TV	39 324	25 290
		<b>60 786</b>	<b>45 829</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 072</b>	<b>26 136</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>446 023</b>	<b>549 147</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	9 500
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	57
	Fritids- och trivselkostnader	319	0
	Förvaltningsarvode	47 080	46 360
	Administration	8 463	2 899
	Konsultarvode	0	9 700
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		<b>70 681</b>	<b>73 213</b>
<b>Not 5</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	99 185	99 185
	Förbättringar	21 490	21 490
		<b>120 675</b>	<b>120 675</b>

<b>Not 6</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 458 110	17 458 110
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 458 110</b>	<b>17 458 110</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 052 740	-932 065
	Årets avskrivningar enligt plan	-120 675	-120 675
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 173 415</b>	<b>-1 052 740</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 284 695</b>	<b>16 405 370</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 255 600	7 255 600
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 654 000	8 654 000
	Taxeringsvärde mark	9 481 000	9 481 000
		<b>18 135 000</b>	<b>18 135 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 000 000	18 000 000
	Lokaler	135 000	135 000
		<b>18 135 000</b>	<b>18 135 000</b>
<b>Not 7</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	65 819	65 819
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 819</b>	<b>65 819</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-65 819	-65 819
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-65 819</b>	<b>-65 819</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	26 076	25 095
	Klientmedel hos SBC	1 734 644	1 343 565
		<b>1 760 720</b>	<b>1 368 660</b>

<b>Not 9</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	285 000	659 787
	Reservering enligt stadgar	285 000	285 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-106 250	-659 787
	<b>Vid årets slut</b>	<b>463 750</b>	<b>285 000</b>

<b>Not 10</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,020 %	957 300	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 %	1 800 000	1 800 000	2021-06-30
	Handelsbanken	1,890 %	1 600 000	1 600 000	2022-01-30
	Handelsbanken	2,200 %	746 900	746 900	3 mån rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 271 900</b>	<b>6 271 900</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 558 900	-1 704 200	
			<b>3 713 000</b>	<b>4 567 700</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 211 900 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.

<b>Not 11</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	9 472 000	9 472 000

<b>Not 12</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	7 654	8 504
	Avgifter och hyror	76 052	80 510
		<b>83 706</b>	<b>89 014</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

En modernisering av elinstallationer i fastigheten och övergång till gemensam el kommer att genomföras under våren. Ingående el, elcentral, stammar till resp. trappuppgång och elmätare kommer att bytas ut. Individuell förbrukning kommer att debiteras kvartalsvis.

I samband med arbetet med modernisering av elinstallationer kommer även 9 st laddboxar att installeras på parkeringen.

Avsikten är också att genomföra ett arbete med utemiljön under året.

*✓*

---

## Styrelsens underskrifter

---

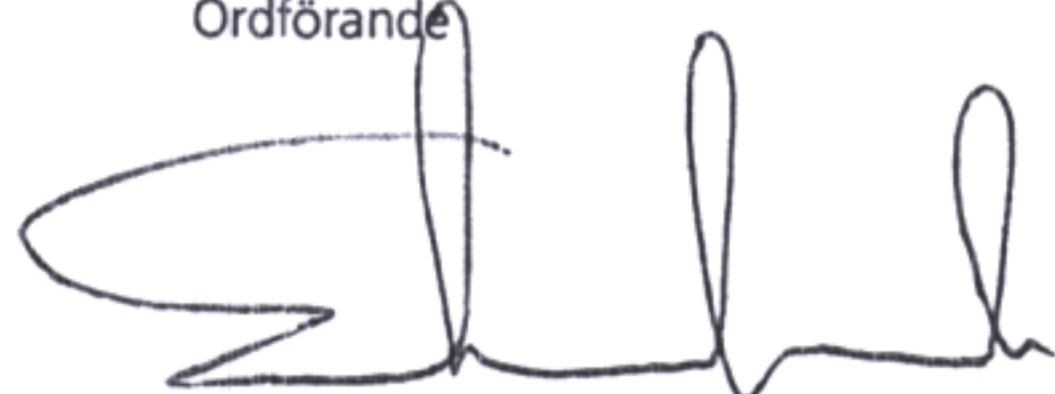
LUND den 20 15 2021



Bengt Harry Egon Sjöstedt  
Ordförande



Ernst Olof Martin Sjöstrand  
Sekreterare



Bengt Erik Lindmark  
Kassör



Lena Catarina Cedervall  
Ledamot

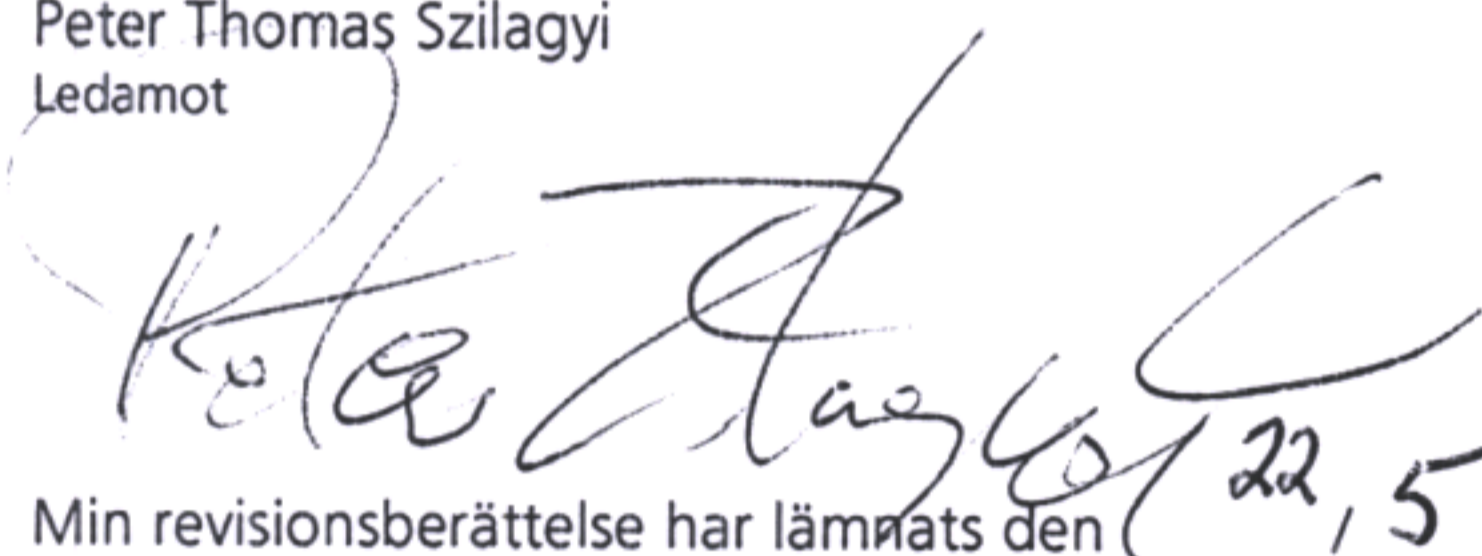


Margit Birgitta Gustafson  
Ledamot



Anders Roger Svensson  
Ledamot

Peter Thomas Szilagyi  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 22, 5 2021



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 2020.

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 2020-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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:

9



- 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. Risker 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

*av*

**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 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 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 22 maj 2021

---

Lena Svahn  
*Auktoriserad revisor*