



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 243 kr/kvm	 Investeringsbehov 229 kr/kvm	 Skuldsättning 5 326 kr/kvm
 Räntekänslighet 6 %	 Energikostnad 162 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 935 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

HSB Brf Glasblåsaren

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
273 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
321 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen arbetar med en 50-årig investeringsplan som uppdateras årligen med hjälp av HSB Göteborg. För översikt av genomförda investeringar se årsredovisningen.

NYCKELTAL



Skuldsättning
3 709 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen har amorterat 860 000 kronor om året de senaste åren. Skuldsättningen ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredsställande.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

DEFINITION

1 procentenhets
ränteförändring av de totala
räntebärande skulderna delat
med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om
föreningens ekonomi är känslig
för ränteförändringar. Beskriver
hur höjda räntor kan påverka
årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena, men styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna. Styrelsen bevakar också det ekonomiska läget gällande ränteutvecklingen.

NYCKELTAL



Energikostnad
224 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens satsning på solpaneler, tilläggsisolering av vindar är åtgärder som visar att det lönar sig. För att möta stigande energikostnad gällande fjärrvärme har föreningen beslutat att installera bergvärme med frånlufts återvinning.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Fastigheten innehas inte med tomträtt.

NYCKELTAL



Årsavgift
906 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgifter ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen - om det finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen arbetar med en 30-årig investeringsplan samt en 10-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftuttag. Styrelsen har lagt en plan för kommande räkenskapsår med en höjning på 3%.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Glasblåsaren i Ale med säte i Ale org.nr. 763500-1006 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Ale kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Surte 1:242	1981-01-30	1966

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
108	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 041
38	garageplatser	456
46	p-platser	0
Totalt 192 objekt		7 497

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 31 st 2 rok, 43 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Stina-Kajsa Melin	Ordförande	2015-11-18
Johnny Andersson	Ledamot	2015-11-18
Mir Mahmoud Emami Langroudi	Ledamot	2023-01-03
Peter Johansson	Ledamot	2019-11-19
Susanne Andersson	Ledamot	2016-11-13
Robert Larsson	Ledamot	2021-12-02
Anders Tång	Ledamot	2015-11-19
Andreas Johansson	Ledamot	2023-02-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johnny Andersson, Susanne Andersson och Robert Larsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stina-Kajsa Melin, Johnny Andersson, Susanne Andersson och Anders Tång.

Revisorer har varit: Erik Johansson med Lisbeth Börjesson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sareh Karlsson (sammankallande), Anita Sörensen Dödsbo samt Åsa Ing Britt Henriksson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-21. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-15. På stämman deltog 24 medlemmar.
Ärendet på extrastämman var stadgeändringar samt bergvärmeprojekt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-01-14.

Reperationer, 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 2024-2025.
Under verksamhetsåret har planering för införande av Bergvärme och frånluftsåtervinng gjorts

Utemiljö

HTE sköter buskar/häckar och rabatter
Vi har fortsatt en miljögrupp som tar ansvar för att gräset blir klippt

Lägenheter, allmänna ytor/lokal

Bohus städ utför trappstädning, städning i allmänna utrymmen samt fönsterputs.

PLANERING 2025/2026

- Installera Bergvärme och frånluftsåtervinning
-

Låghus:

- Två värmeväxlare byte
- En cirkulationspump byte

Höghus:

- En värmeväxlare
- Tvättstuga 3 - Torktumlare byte
- Tvättstuga 1 - Tvättmaskin byte

Tidigare verksamhetsårs åtgärder, utdrag från underhållsplanen, som är utförda.

Årtal	Åtgärd
2013-2014	Stambyte och badrumsrenovering. Bytt armatur i allmänna utrymmen
2017-2018	Balkong renovering och utbyggnad, tak- och fasadrenovering, installation av solpaneler, brandvarnare installerade i alla lägenheter
2019-2020	Utemiljön/trädgård totalrenoverades
2020-2021	Renovering av hissarna
2020-2021	Modernisering av motionslokalen
2022-2023	Bytt 8 entrépartier och sensor styrda entré portar inklusive motordrivna dörröppnare.
2022-2023	Installerat 36 elbils laddare. 25 garage och 11 parkeringar Nya sensorstyrda armaturer i alla garagen
2022-2023	Godkänd OVK obligatorisk ventilationskontroll
2023-2024	Godkänd skyddsrum besiktning
2023-2024	Tilläggsisolering vindar Göteborgsvägen 95 och Göteborgsvägen 97
2023-2024	Målning väggar, tak soprum och återvinnings rum
2023-2024	Målat betonggolv korridor tvättstuga och WC
2024-2025	Godkänd OVK obligatorisk ventilationskontroll
2024-2025	Godkänd radonmätning
2024-2025	Byta samtliga armaturer från lysrör till led.
2024-2025	Garagen har tvättats och fått nya nummerskyltar

...

Miljö/energi

Solcellsanläggningen har sedan starten 2018-06-01 produktion i kWh – 222,35MWh = 222 350kWh totalt, och räkenskapsårets elproduktion har genererat drygt 29885 kWh. Styrelsen kan konstatera att investeringen varit väldigt lyckosam och att återbetalningstiden fortfarande väntas vara 8–10 år från det att anläggningen varit färdig 2018. Därefter genererar anläggningen ren besparing.

Styrelsen arbetar med att utreda gällande miljö/energibesparingar så som bergvärme och någon typ av värmeåtervinning.

Lån

Under nästa räkenskapsår kommer föreningen att amortera av lån till belopp 860 000:- som kommer att vara i enlighet med budgeten som upprättats för 2024/2025.

Förväntad framtida utveckling.

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

Styrelsen kommer också arbetat aktivt med brandöversyn av våra gemensamma lokaler, detta arbete fortsätter kontinuerligt.

Vi vill också fortsätta att anordna arbetsdagar vår och höst där medlemmar kan träffas och utföra mindre arbeten, som att rensa rabatter och liknande. Ett varmt tack till medlemmarna i vår utemiljögrupp som klipper våra gräsmattor och ser till att det är fint.

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.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 130 och under året har det tillkommit 13 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 130.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	273	229	233	250	240
Skuldsättning, kr/kvm	3 709	4 071	4 181	4 290	4 412
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 949	4 071	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	224	188	232	208	179
Årsavgifter, kr/kvm	906	872	731	717	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	903	925	833	833	790
Nettoomsättning, tkr	6 770	6 445	5 702	5 553	5 558
Resultat efter finansiella poster, tkr	287	306	414	484	474
Soliditet, %	33	32	27	29	29

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	630 000	0	0	630 000
Underhållsfond, kr	5 584 271	0	24 517	5 608 788
S:a bundet eget kapital, kr	6 214 271	0	24 517	6 238 788
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 707 764	305 777	-24 517	7 989 024
Årets resultat, kr	305 777	-305 777	287 195	287 195
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 013 541	0	262 678	8 276 219
S:a eget kapital, kr	14 227 812	0	287 195	14 515 007

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 551 000 kr samt ianspråktagande skett med 526 483 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	8 013 541
Årets resultat, kr	287 195
Reservation till underhållsfond, kr	-551 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	526 483
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 276 219

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 276 219

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 769 928	6 445 461
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	67 468
Summa Rörelseintäkter		6 769 928	6 512 928
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 218 677	-3 851 038
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 498	-128 299
Personalkostnader	Not 6	-237 212	-213 899
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 229 422	-1 229 422
Summa Rörelsekostnader		-5 883 808	-5 422 659
Rörelseresultat		886 119	1 090 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 569	4 955
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-632 494	-789 448
Summa Finansiella poster		-598 925	-784 493
Resultat efter finansiella poster		287 195	305 777
Resultat före skatt		287 195	305 777
Årets resultat		287 195	305 777

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	39 698 541	40 903 552
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	35 689	60 100
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	232 700	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		39 966 930	40 963 652

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Övriga långfristiga fordringar	Not 13	256 200	329 400
Summa Finansiella anläggningstillgångar		256 700	329 900
Summa Anläggningstillgångar		40 223 630	41 293 552

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	1 559	345
Aktuell skattefordran	Not 15	0	302 900
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	2 325 552	1 595 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	303 955	290 031
Summa Kortfristiga fordringar		2 631 067	2 188 292

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 18	1 000 000	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		3 631 067	3 188 292

Summa Tillgångar		43 854 697	44 481 844
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 19	630 000	630 000
Fond för yttre underhåll	Not 20	5 608 788	5 584 271
Summa Bundet eget kapital		6 238 788	6 214 271

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 21	7 989 024	7 707 764
Årets resultat	Not 22	287 195	305 777
Summa Fritt eget kapital		8 276 219	8 013 541

Summa Eget kapital		14 515 007	14 227 812
--------------------	--	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 23	6 720 007	0
Summa Långfristiga skulder		6 720 007	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 24	21 082 982	28 662 989
Leverantörsskulder	Not 25	467 351	614 427
Skatteskulder	Not 26	22 380	15 971
Övriga kortfristiga skulder	Not 27	44 564	29 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 28	1 002 406	931 219
Summa Kortfristiga skulder		22 619 683	30 254 033

Summa Skulder		29 339 690	30 254 033
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		43 854 697	44 481 844
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	886 119	1 090 270
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 229 422	1 229 422
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 229 422	1 229 422
Erhållen ränta	34 502	3 855
Erlagd ränta	-640 229	-732 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 509 815	1 590 761
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 613	-5 546
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-46 607	310 448
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-67 221	304 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 442 594	1 895 663
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-232 700	-52 480
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	73 200	73 200
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-159 500	20 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-860 000	-772 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-860 000	-772 500
Årets kassaflöde	423 094	1 143 883
Likvida medel vid årets början	2 418 894	1 275 011
Likvida medel vid årets slut	2 841 988	2 418 894

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 999 136	5 768 376
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	380 186	339 238
	Hyror garage och parkeringsplatser	292 197	285 513
	Hyror förbrukningsbaserad	3 454	0
	Hyror övrigt	15 850	7 578
	Övriga primära intäkter	83 517	50 981
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 774 340	6 451 686
	Hyresbortfall	-4 412	-6 225
	<i>Summa</i>	-4 412	-6 225
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 769 928	6 445 461
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	67 468
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	67 468
Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-511 123	-677 027
	Snö och halk-bekämpning	-60 797	-118 861
	Reparationer	-357 174	-607 887
	Planerat underhåll	-526 482	-80 000
	El	-408 726	-416 107
	Uppvärmning	-914 271	-583 359
	Vatten	-359 926	-324 790
	Sophämtning	-86 438	-98 594
	Fastighetsförsäkring	-66 466	-60 923
	Kabel-TV och bredband	-52 427	-40 994
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-198 152	-187 450
	Förvaltningsavtalskostnader	-676 696	-655 047
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 218 677	-3 851 038

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-4 800	-4 800
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-6 562
	Administrationskostnader	-41 130	-30 519
	Extern revision	-16 250	-13 125
	Konsultkostnader	-78 083	-16 836
	Medlemsavgifter	-41 400	-41 392
	Föreningsverksamhet	0	-3 900
	Övriga förvaltningskostnader	-16 835	-11 165
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-198 498	-128 299
Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-161 200	-150 500
	Revisionsarvode	-12 090	-11 115
	Övriga arvoden	-6 448	-6 020
	Sociala avgifter	-57 474	-46 264
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-237 212	-213 899
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-950 628	-950 628
	Avskrivning på markanläggning	-254 383	-254 383
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-24 411	-24 411
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 229 422	-1 229 422
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	28 742	1 100
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 827	3 855
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	33 569	4 955
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-631 854	-788 768
	Övriga räntekostnader	-640	-680
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-632 494	-789 448

Not 10	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 098 505	49 098 505
	Ingående anskaffningsvärde mark	928 000	928 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 374 302	5 374 302
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	55 400 807	55 400 807
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 497 254	-13 292 226
	Årets avskrivningar	-1 205 011	-1 205 011
	Återförda avskrivningar	0	-17
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 702 265	-14 497 254
	<i>Utgående redovisat värde</i>	39 698 542	40 903 553
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	57 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	581 000	600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 600 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	615 000	541 000
	<i>Summa</i>	75 796 000	76 141 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
	Fastighetsinteckning	33 236 000	33 236 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	33 236 000	33 236 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	231 361	178 881
	Årets investeringar	0	52 480
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	231 361	231 361
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-171 261	-146 850
	Årets avskrivningar	-24 411	-24 411
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-195 672	-171 261
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 689	60 100
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Bergvärmeprojekt	232 700	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	232 700	0

Not 13	Övriga långfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga fordringar</i>		
	Ingående värde andra långfristiga fordringar	329 400	402 600
	Årets avgående fordringar	-73 200	-73 200
	<i>Summa Andra långfristiga fordringar</i>	256 200	329 400
Not 14	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	1 559	345
	<i>Summa Kundfordringar</i>	1 559	345
Not 15	Aktuell skattefordran	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	0	302 900
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	0	302 900
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 841 988	1 418 894
	Övriga fordringar	483 564	176 122
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 325 552	1 595 016
Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	167	1 100
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 788	288 931
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	303 955	290 031
Not 18	Övriga kortfristiga placeringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	1 000 000
Not 19	Medlemsinsatser	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	630 000	630 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	630 000	630 000

Not 20	Fond för yttre underhåll	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

5 608 788

5 584 271

Summa Fond för yttre underhåll

5 608 788

5 584 271

Not 21	Balanserat resultat	2025-06-30	2024-06-30
--------	---------------------	------------	------------

Balanserat resultat

Balanserat resultat

7 989 024

7 707 764

Summa Balanserat resultat

7 989 024

7 707 764

Not 22	Årets resultat	2025-06-30	2024-06-30
--------	----------------	------------	------------

Årets resultat

Årets resultat

287 195

305 777

Summa Årets resultat

287 195

305 777

Not 23	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-06-30
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,54%	2026-06-24	5 757 663	350 000
Nordea Hypotek AB	2,68%	2025-07-29	8 995 163	0
Nordea Hypotek AB	2,8%	2028-05-17	6 880 000	160 000
Nordea Hypotek AB	2,41%	2026-06-18	6 170 163	0
			27 802 989	510 000

Långfristig del

6 720 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

160 000

Lån som ska konverteras inom ett år

20 922 989

Kortfristig del

21 082 989

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

510 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 040 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,62%

Finns swap-avtal

Nej

Not 24 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2025-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,54%	2026-06-24	5 757 663	350 000
Nordea Hypotek AB	2,68%	2025-07-29	8 995 163	0
Nordea Hypotek AB	2,8%	2028-05-17	6 880 000	160 000
Nordea Hypotek AB	2,41%	2026-06-18	6 170 163	0
			27 802 989	510 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

160 000

Lån som ska konverteras inom ett år

20 922 989

Kortfristig del

21 082 989

Not 25 Leverantörsskulder**2025-06-30****2024-06-30***Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder

467 351

614 427

*Summa Leverantörsskulder***467 351****614 427****Not 26 Skatteskulder****2025-06-30****2024-06-30***Skatteskulder*

Skatteskulder

22 380

15 971

*Summa Skatteskulder***22 380****15 971****Not 27 Övriga kortfristiga skulder****2025-06-30****2024-06-30***Övriga skulder*

Depositioner

0

0

Momsskuld

10 645

0

Källskatt

0

0

Inre fond

362

362

Övriga kortfristiga skulder

33 557

29 065

*Summa Övriga skulder***44 564****29 427****Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2025-06-30****2024-06-30***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

570 066

560 278

Upplupna räntekostnader

69 781

77 516

Övriga upplupna kostnader

362 559

293 425

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***1 002 406****931 219**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Surte 2025-10-07

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Glasblåsaren i Ale för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Glasblåsaren i Ale för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Ale

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Glasblåsaren i Ale signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STINA-KAJSA MELIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 09:47:14



PETER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 18:17:15



ANDERS TÅNG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 14:34:55



ANDREAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 09:59:09



MIR MAHMOUD EMAMI LANGROUDI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 10:02:04



SUSANNE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-08 kl. 15:03:34



JOHNNY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 09:41:45



ROBERT LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-07 kl. 18:29:13



ERIK JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 19:20:17



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 12:19:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Glasblåsaren i Ale signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-12 kl. 19:21:57



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-10-13 kl. 12:19:48



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.