

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Glasbruket 1



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. 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.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-07. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-03-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Buteljens samfällighetsförening.

Styrelsen

Maria Nordblad Stålgard	Ordförande
Lucas Jönsson	Sekreterare
Joakim Freij	Kassör
Peter Algotsson	Ledamot
Nils Olov Ek	Ledamot
Bertil Dahlberg	Suppleant
Adam Nouno	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Björn Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
Åke Christiansson	Suppleant Extern	PwC

Valberedning

Yvonne Dahlberg	
Karin Hedle Ek	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Buteljen 2	2011	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg Hansa och uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 055 m², varav 3 175 m² utgör lägenhetsyta och 880 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

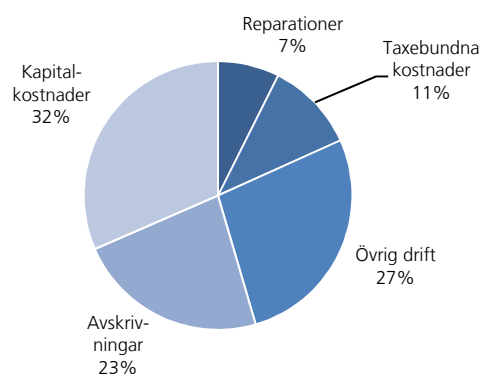
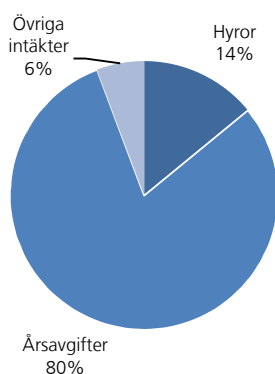
Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	888 891	1 460 312
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 424 062	2 393 981
Finansiella intäkter	2 571	3 114
Ökning av kortfristiga skulder	360 380	237 738
	2 787 013	2 634 833
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 299 180	937 830
Finansiella kostnader	917 182	1 001 047
Ökning av kortfristiga fordringar	34 103	168 878
Minskning av långfristiga skulder	73 875	1 098 500
	2 324 340	3 206 255
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 351 564	888 891
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	462 673	-571 422

*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 1 268 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk förvaltning

2016 pågick en femårsgarantibesiktning med JM. Under våren anmäldes ett antal fel, både av medlemmar som uppmärksammat fel i sina lägenheter och av styrelsen som gällde gemensamma ytor och funktioner i fastigheten. Själva besiktningen genomfördes under juni månad. JM åtgärdade felen under hösten och vintern. Föreningen valde att ta in extern konsult hjälp för att lyfta olika tekniska frågeställningar och ha samma tekniska kompetens som JM vid alla de möten som varit i samband med besiktningen. Det har varit stort fokus på våra avloppsledningar och skicket på själva fastigheten. Besiktningen är ännu inte avslutad och det pågår fortfarande möten kring återstående punkter.

Fastighetsförvaltning

BRF Glasbruket 1 ingår i ett gemensamt städavtal tillsammans med Buteljens samfällighetsförening och övriga två BRFer när det gäller våra trapphus. Vi har dock egen städning i vårt miljörum.

Föreningen ingick ett nytt avtal med Hiss i Skåne gällande service och drift av fastighetens hissar.

Under våren 2016 investerade styrelsen i att förbättra dörrarna i slussarna som förbinder garaget med trapphusen. Dörrar fick elektronisk öppning med tagg och dörröppnare.

Hösten 2016 ingick föreningen avtal med E.ON om att all el som förbrukas i våra gemensamma utrymmen ska produceras av vindkraft, så kallad grön el.

Under sommaren 2016 justerades föreningens regler för att hyra parkeringsplats i garaget för att anpassas efter de behov som uppstod då gatorna i kvarteren fick avgiftsbelagd parkering. Numera finns tydliga regler för vad som gäller när man ställer sig i kö för en parkeringsplats. Antalet parkeringsplatser till BRF Glasbruket 1 är 39 stycken.

Ekonomisk förvaltning

Under 2016 valde styrelsen att inte förlänga avtalet med Cymko Fastighetsförvaltning AB som i augusti 2016 gick upp i SBC. Istället tecknades ett nytt avtal med BoNea Förvaltning AB, ett mindre Malmöbaserat företag. Avtalet med BoNea Förvaltning AB gäller från 1 jan 2017 och är tvåårigt med sex månaders uppsägning.

Inga lån omförhandlades under 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	612	606	600	597
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 979	9 002	9 348	9 379
Värmekostnad/m ² bostadsrättsyta	36	32	31	44
Kapitalkostnader/m ² bostadsrättsyta	288	314	408	279
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-457	-209	-441	473
Nettoomsättning (tkr)	2 389	2 348	2 310	2 331

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 175 m² bostäder och 880 m² lokaler.

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	52 001 000	0	0	52 001 000
Upplåtelseavgifter	50 499 000	0	0	50 499 000
Fond för yttre underhåll	778 000	0	95 250	682 750
S:a bundet eget kapital	103 278 000	0	95 250	103 182 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-441 311	0	-304 132	-137 180
Årets resultat	-456 829	-456 829	208 882	-208 882
S:a ansamlad förlust	-898 140	-456 829	-95 250	-346 061
S:a eget kapital	102 379 860	-456 829	0	102 836 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-456 829
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-441 311
summa balanserat resultat	-898 140

Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-95 250
att i ny räkning överförs	-993 390

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 389 312	2 348 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 750	45 737
Summa rörelseintäkter		2 424 062	2 393 981
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 010 313	-753 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 549	-127 016
Personalkostnader	Not 6	-56 318	-57 599
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-667 100	-667 100
Summa rörelsekostnader		-1 966 280	-1 604 930
RÖRELSERESULTAT		457 782	789 051
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 571	3 114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 182	-1 001 047
Summa finansiella poster		-914 611	-997 933
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-456 829	-208 882
ÅRETS RESULTAT		-456 829	-208 882

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	130 242 734	130 909 834
Summa materiella anläggningstillgångar	130 242 734	130 909 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	130 242 734	130 909 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	531 544	-172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	94 147	65 311
Summa kortfristiga fordringar	625 751	65 139
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	825 055	888 891
Summa kassa och bank	825 055	888 891
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 450 806	954 030
SUMMA TILLGÅNGAR	131 693 540	131 863 864

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 500 000	102 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	778 000	682 750
Summa bundet eget kapital		103 278 000	103 182 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-441 311	-137 180
Årets resultat		-456 829	-208 882
Summa fritt eget kapital		898 140	-346 061
SUMMA EGET KAPITAL		102 379 860	102 836 689
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	28 433 625	28 581 375
Summa långfristiga skulder		28 433 625	28 581 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	73 875	0
Leverantörsskulder		205 741	79 293
Skatteskulder		59 574	63 184
Övriga skulder		0	9 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	540 865	294 257
Summa kortfristiga skulder		880 055	445 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 693 540	131 863 864

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	120	120

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 944 444	1 925 394
Hyror garage	341 250	329 250
Kabel-TV intäkter	93 600	93 600
Vattenintäkter	7 796	0
Överlåtelse/pantsättning	2 221	0
Öresutjämning	1	0
	2 389 312	2 348 244

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Vattenintäkter	0	41 221
Överlåtelseavgifter	0	2 226
Pantsättningsavgifter	0	1 780
Förseningsavgifter intäkter	0	360
Övriga intäkter	34 750	150
	34 750	45 737

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	20 470
	Städning entreprenad	9 950	3 357
	Mattvätt/Hyrmattor	4 491	10 225
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 000	0
	Hissbesiktning	3 169	3 116
	Myndighetstillsyn	27 500	0
	Gemensamma utrymmen	7 825	0
	Serviceavtal	18 989	0
	Förbrukningsmateriel	21 719	0
	Teleport/hissanläggning	5 288	0
	Störningsjour och larm	0	5 385
		118 931	42 553
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 194
	Sophantering/återvinning	6 546	0
	Entré/trapphus	1 659	11 600
	Lås	175 173	1 000
	VVS	6 750	21 088
	Ventilation	3 400	23 579
	Hiss	21 706	0
	Självrisk	0	8 900
		215 234	69 361
	Taxebundna kostnader		
	El	102 231	91 788
	Värme	112 919	100 441
	Vatten	78 923	69 414
	Sophämtning/renhållning	21 819	29 687
		315 892	291 330
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 253	23 221
	Samfällighetsavgift	228 774	149 554
	Bredband	105 093	106 429
	Övriga fastighetskostnader	0	7 927
		364 120	287 131
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-3 864	62 840
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 010 313	753 215

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	4 385	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	19 750
	Föreningskostnader	4 250	0
	Förvaltningsarvode	50 832	50 224
	Administration	16 356	44 017
	Konsultarvode - experthjälp 5-årsbesiktning	135 088	6 865
	Tidningar facklitteratur	318	0
	Föreningsavgifter	5 070	5 070
	Övriga driftkostnader	0	1 090
		232 549	127 016

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 100	43 068
	Sociala kostnader	12 218	13 531
	Övriga personalkostnader	0	1 000
		56 318	57 599
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	667 100	667 100
		667 100	667 100
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	132 500 000	132 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	132 500 000	132 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 590 166	-923 066
	Årets avskrivningar enligt plan	-667 100	-667 100
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 257 266	-1 590 166
	Planenligt restvärde vid årets slut	130 242 734	130 909 834
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	52 416 000	52 416 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	56 781 000	54 142 000
	Taxeringsvärde mark	24 800 000	16 800 000
		81 581 000	70 942 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	78 800 000	70 942 000
	Lokaler	2 781 000	0
		81 581 000	70 942 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	-262
	Skattekonto	83	90
	Klientmedel hos SBC	526 509	0
	Fordringar	4 952	
		531 544	-172

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31	
	Försäkring	21 610	0	
	Samfällighetsavgifter	46 207	38 986	
	Bredband	8 552	8 547	
	Förvaltningsarvode	12 708	12 708	
	Föreningsavgifter	5 070	5 070	
		94 147	65 311	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	682 750	587 500	
	Reservering enligt stadgar	0	0	
	Reservering enligt stämmobeslut	95 250	95 250	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0	
	Vid årets slut	778 000	682 750	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	SEB 3,100 %	9 837 600	9 861 960	2017-08-28
	SEB 0,750 %	8 837 600	8 861 960	2018-08-28
	SEB 4,420 %	9 832 300	9 857 455	2019-08-28
	Summa skulder till kreditinstitut	28 507 500	28 581 375	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-73 875	0	
		28 433 625	28 581 375	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 138 125 kr.				
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31	
	Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000	

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

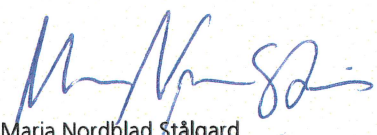
El	10 509	8 653
Värme	16 131	12 339
Extern revisor	16 000	16 000
Arvoden	44 300	44 500
Sociala avgifter	13 919	0
Ränta	205 932	4 488
Mattvätt	1 296	0
Hissreparation	9 525	0
Förutbetalda avgifter och hyror	223 253	208 277
	540 865	294 257

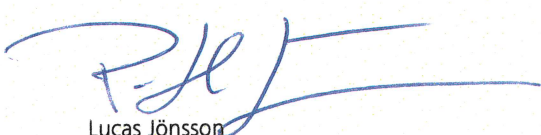
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

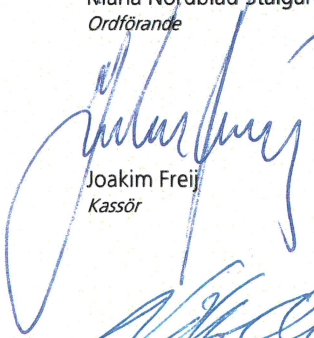
Inga större underhållsarbeten är planerade.

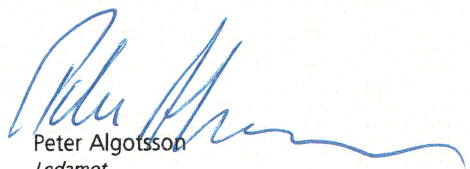
Styrelsens underskrifter

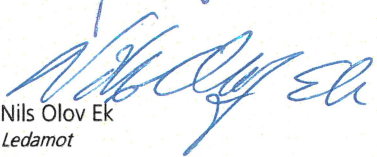
LIMHAMN den 2 / 5 2017


Maria Nordblad Stålgård
Ordförande

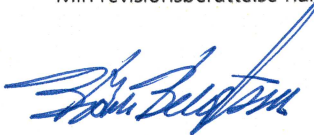

Lucas Jönsson
Sekreterare


Joakim Freij
Kassör


Peter Algotsson
Ledamot


Nils Olov Ek
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2017


Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1, org.nr 769619-3981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1 för år 2016.

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 31 december 2016 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1 för år 2016 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.

3.3

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:

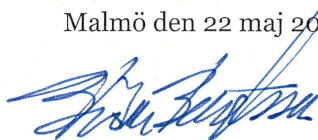
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Malmö den 22 maj 2017



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor