

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Glasbruket 1**

769619-3981

Räkenskapsåret

2019



## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Kontaktuppgift till styrelsen  
[info@galsbrukskajen.com](mailto:info@galsbrukskajen.com)

Föreningens ekonomiska förvaltare



*POJ*

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Glasbruket 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)**

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

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2010-02-26 och dess nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Buteljen 2, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Glasbrukskajen 10 A-C.

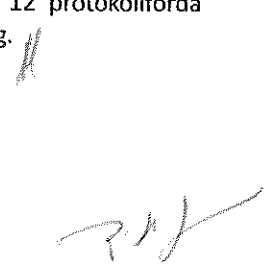
Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar och bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

#### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Peter Algotsson	Ordförande	2020-05-26
Nils-Olof Ek	Kassör	2020-05-26
Fanny Uhrberg	Ledamot	2020-05-26
Lars-Erik Ivarsson	Ledamot	2020-05-26
Lucas Jönsson	Sekreterare	2020-05-26
Metin Hamid	Suppleant	2020-05-26

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Föreningen har valt att välja styrelsemedlemmar på ett år tills vidare. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.



### **Revisor**

Alexander Larsson, Öhrlings Pricewaterhouse Cooper

### **Valberedning**

Maria Nordblad Stålgård – sammankallande  
Åsa Frej

### **Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Samarbetet fungerar bra och föreningens kassör har regelbundna kontakter med BoNeas ekonom och bokförare. BoNea deltagar även på föreningens årsstämma som bl.a. mötesordförande för stämman.

Den tekniska förvaltningen i fastigheten hanteras av föreningens styrelse tillsammans med Handyman AB, extern expertis anlitas vid behov.

### **Information om fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Buteljen 2 med en tomtareal om 1 452 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2011. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 39 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 3 175 kvm.

### **Lägenhetsfördelning**

16 stycken 2 rum och kök  
18 stycken 3 rum och kök  
5 stycken 4 rum och kök

### **Fastighetsavgift**

Enligt gällande lag är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder under de första femton åren från färdigställande. Därefter utgår full fastighetsavgift. För lokadelen betalas fastighetsskatt.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-21. 33 medlemmar var närvarande och 24 lägenheter var representerade.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

Förutom årsstämma med tillhörande samkväm på kajkanten firades första advent på gården då granen tändes och det bjöds på underhållning och glögg samt gårdsfest med grillning, lekar och tipsrunda hölls i augusti tillsammans med våra grannföreningar Brf Glasbruket 2 och 3.

Under året har föreningens hemsida fått en ny modern plattform och ett delvis nytt utseende. Det månadsbrev som styrelsen sänder ut har också fått en ny grafisk form och en ny bakomliggande teknik. Ann-Christine Reimer har stått för idé, arbete och genomförande av detta projekt.

#### **Underhåll och underhållsplan**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och uppdateras årligen och den sträcker sig fram till 2038.

### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Ommålning trapphus	2018	Endast källarvåning och bottenvåning.
Spackling, målning slussar	2018	
Ny stenmur mot havet	2018	
Laddstolpar	2018	
Spolning avlopp	2018	Vart fjärde år planeras att göra en komplett spolning.
Påbörjad upprustning av plantering i trädgård	2019	

### Planerat underhåll och arbeten 2020

Plan finns att införa gemensam mätare för el för att minska kostnader och under året kommer underhållsspolning av vissa kritiska rör att utföras.

Den lilla grusvägen mellan Glasbrukskajen 10 och 8 kommer under året att hårdgöras och smyckas för att ytterligare öka trivseln. Arbetet med grusvägen görs ihop med våra grann-föreningar inom en samfällighet.

Översyn och eventuell uppgradering av balkongglas kommer att utföras under året.

Byte av samtliga lägenheters TV-boxar och routrar samt ökning av hastigheten på fasighetens bredband.

### Medlemsinformation

#### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 62 (60) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 4 (4) st. överlåtelser.

#### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

#### Föreningens Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och uppvisar en stabilitet som är mycket ovanlig för nya föreningar. Anledningen till den goda ekonomin är att styrelsen kontinuerligt arbetar med föreningens utgifter. Vidare är engagerade medlemmar som trimmar värmesystem och på olika sätt underhåller huset och dess system.

#### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade. I dagsläget finns inget som tyder på att årsavgifterna behöver höjas under de närmaste åren. Senaste höjningen av hyrorna var 2014.

#### Målsättning och mervärde

Föreningen har som mål att erbjuda sina medlemmar ett trivsamt boende med mervärden såsom bra långsiktig ekonomi- och klimattänk. Nivån har höjts sedan JMs ursprung, t.ex. att innetemperaturen nu kan vara 22°C istället för 21°C för de som så önskar.

Dörrar mellan trapphus och garage har automatiserats för att slippa öppna de tunga dörrarna för hand.

Föreningen arbetar aktivt med miljöåtgärder, t.ex. genom sopsortering och använder endast el från vindkraft. När vi 2020 infört gemensam el kommer alla våra medlemmar automatisk att få el från vindkraft eftersom föreningen då handlar upp el för hela fastigheten. Från och med 2020 köper vi fossilfri fjärrvärme.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>					
Nettoomsättning	2 448	2 447	2 441	2 389	2 348
Årets resultat	168	42	143	-457	-209
Totalt eget kapital	102 733	102 565	102 522	102 380	102 837
Balansomslutning	128 969	129 403	130 335	131 694	131 864
Soliditet	80%	79%	79%	78%	78%
Bokfört värde, byggnader och mark	128 241	128 909	129 576	130 243	130 910
Taxeringsv., byggnader och mark	94 378	81 581	81 581	81 581	59 200
Taxeringsvärde, byggnader	62 378	56 781	56 781	56 781	49 000
Årsavgift kr/kvm	612	612	612	612	606
Låneskuld	25 770	26 392	27 377	28 508	28 581
Låneskuld kr/kvm	8 117	8 312	8 623	8 979	9 002
Belåningsgrad	27%	32%	34%	35%	48%
Amortering under året	622	986	1 130	74	1 099
Likvida medel	642	404	676	825	889
Likviditet	116%	85%	140%	165%	214%
Kassaflöde kr/kvm	206	195	206	52	113
Avsättning underhållsfond kr/kvm	100	100	100	30	30

**Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikten**

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/((kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde, visar föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/ kvm bostadsyta

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	52 001 000	50 499 000	1 164 650	-1 142 249	42 375
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				42 375	-42 375
Fond för yttre underhåll			317 500	-317 500	
Årets resultat					167 794
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 001 000</b>	<b>50 499 000</b>	<b>1 482 150</b>	<b>-1 417 374</b>	<b>167 794</b>

## Förslag till resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-1 099 874
Årets resultat	167 794
<b>Summa</b>	<b>-932 080</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	317 500
Balanseras i ny räkning	-1 249 580
<b>Summa</b>	<b>-932 080</b>

*PKJ*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 448 400	2 447 496
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 448 400</b>	<b>2 447 496</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-994 382	-1 011 430
Övriga externa kostnader	4	-25 537	-25 319
Personalkostnader och arvoden	5	-128 839	-113 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-667 100	-667 100
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 815 858</b>	<b>-1 817 699</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>632 542</b>	<b>629 797</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	609	60
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-465 357	-587 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-464 748</b>	<b>-587 422</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>167 794</b>	<b>42 375</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>167 794</b>	<b>42 375</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	128 241 434	128 908 534
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>128 241 434</b>	<b>128 908 534</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>128 241 434</b>	<b>128 908 534</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 500
Övriga fordringar		385	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 153	89 755
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>85 538</b>	<b>91 265</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	641 717	403 502
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>641 717</b>	<b>403 502</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>727 255</b>	<b>494 767</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 968 689</b>	<b>129 403 301</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 500 000	102 500 000
Fond för yttre underhåll		1 482 150	1 164 650
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>103 982 150</b>	<b>103 664 650</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 417 374	-1 142 248
Årets resultat		167 794	42 375
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 249 580</b>	<b>-1 099 873</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>102 732 570</b>	<b>102 564 777</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	7 765 000	26 258 295
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 765 000</b>	<b>26 258 295</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	18 005 000	133 540
Leverantörsskulder		78 399	81 256
Skatteskulder		0	4 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	387 720	360 543
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 471 119</b>	<b>580 229</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 968 689</b>	<b>129 403 301</b>

RAL

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Ursprunglig byggnad 120 år

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens stadgar. Förslag till avsättning och ianspråktagande av fond för yttre underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

*PKL*

## Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 944 444	1 944 444
Hyror garage	355 750	357 750
Kabel-TV	93 600	93 600
Intäkter vatten	41 556	41 611
Pant- och överlåtelseavgifter	11 791	8 831
Övrigt	1 259	1 260
	<b>2 448 400</b>	<b>2 447 496</b>

## Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll	121 312	56 192
Periodiskt underhåll	0	81 063
El	96 653	119 154
Värme	119 069	110 017
Vatten och avlopp	83 984	80 704
Avfallshantering	23 182	24 528
Samfällighetsavgift	203 480	198 817
Fastighetsförsäkring	42 729	47 251
Kabel-TV och bredband	106 992	106 562
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	50 612	53 862
Entrémattor	14 949	13 309
Förvaltningskostnader	63 717	59 644
Driftsuppföljning/elavläsning	30 841	16 772
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	439	3 552
Föreningsverksamhet	7 080	10 690
Pant- och överlåtelseavgift	11 855	8 873
Medlemskap i Bostadsrätterna	5 170	5 070
Övriga administrativa kostnader	12 318	15 370
	<b>994 382</b>	<b>1 011 430</b>

### Specificering av löpande underhåll

Material, löpande underhåll	3 146	4 339
Gemensamma utrymmen	17 918	6 556
Värme	3 920	0
Ventilation	12 788	19 040
Hissar	77 308	20 589
Lås	3 084	1 120
Fastighet utvändigt, fasader och dörrar	3 148	2 875
Installationer, övrigt	0	1 673
	<b>121 312</b>	<b>56 192</b>

M  
P. 12

**Specificering av periodiskt underhåll**

Underhållspolning, avlopp	0	31 688
Målning i slussar	0	49 375
	<b>0</b>	<b>81 063</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Revisionskostnad	21 000	16 250
Hemsida	4 112	1 422
Övrigt	425	7 647
	<b>25 537</b>	<b>25 319</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	96 600	90 700
Arvode valberedning	1 998	1 998
Sociala avgifter	30 241	21 152
	<b>128 839</b>	<b>113 850</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ränteintäkt från placeringar	609	60
	<b>609</b>	<b>60</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	465 357	587 162
Övriga räntekostnader	0	320
	<b>465 357</b>	<b>587 482</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Föreningen äger fastigheten Buteljén 2, Malmö. Värdeår: 2011

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 084 000	80 084 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	80 084 000	80 084 000

*M*  
*PHJ*

Ingående avskrivningar	-3 591 466	-2 924 366
Årets avskrivningar	-667 100	-667 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 258 566</b>	<b>-3 591 466</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 416 000	52 416 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>52 416 000</b>	<b>52 416 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>128 241 434</b>	<b>128 908 534</b>
Taxeringsvärden byggnader	62 378 000	56 781 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	24 800 000
	<b>94 378 000</b>	<b>81 581 000</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	18 044	17 467
Bredband	9 259	9 391
Samfälligheten	50 870	50 870
Bostadsrätterna	0	5 170
Övriga	6 980	6 857
	<b>85 153</b>	<b>89 755</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
SEB, transaktionskonto	274 648	387 042
SBAB, placeringskonto	367 069	16 460
	<b>641 717</b>	<b>403 502</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	0,98%	2020-08-12	8 710 000	40 000
Nordea Hypotek	0,95%	2021-08-18	7 825 000	60 000
Nordea Hypotek	0,67%	2020-08-28	9 235 000	60 000
			<b>25 770 000</b>	<b>160 000</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper skall de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 7 765 000 (26 258 295) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 18 005 000 (133 540) kronor. På balansdagen utgör 160 000 kronor

nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 621 835 kronor amorterats.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 23,0 Mkr.

**Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	221 960	210 444
Revision	19 000	16 500
Styrelsearvode	94 600	91 000
Arvode valberedning	1 998	1 998
Sociala avgifter	29 723	23 660
Räntekostnad	20 439	16 941
	<b>387 720</b>	<b>360 543</b>

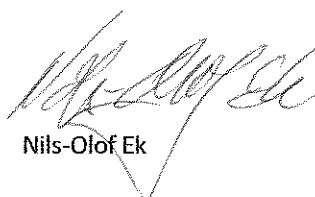
**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Limhamn 2020- 03 17



Peter Algotsson  
Ordförande



Nils-Olof Ek



Fanny Uhrberg



Lars-Erik Ivarsson



Lucas Jönsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-21  
PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor







## Revisionsberättelse

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

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1 för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

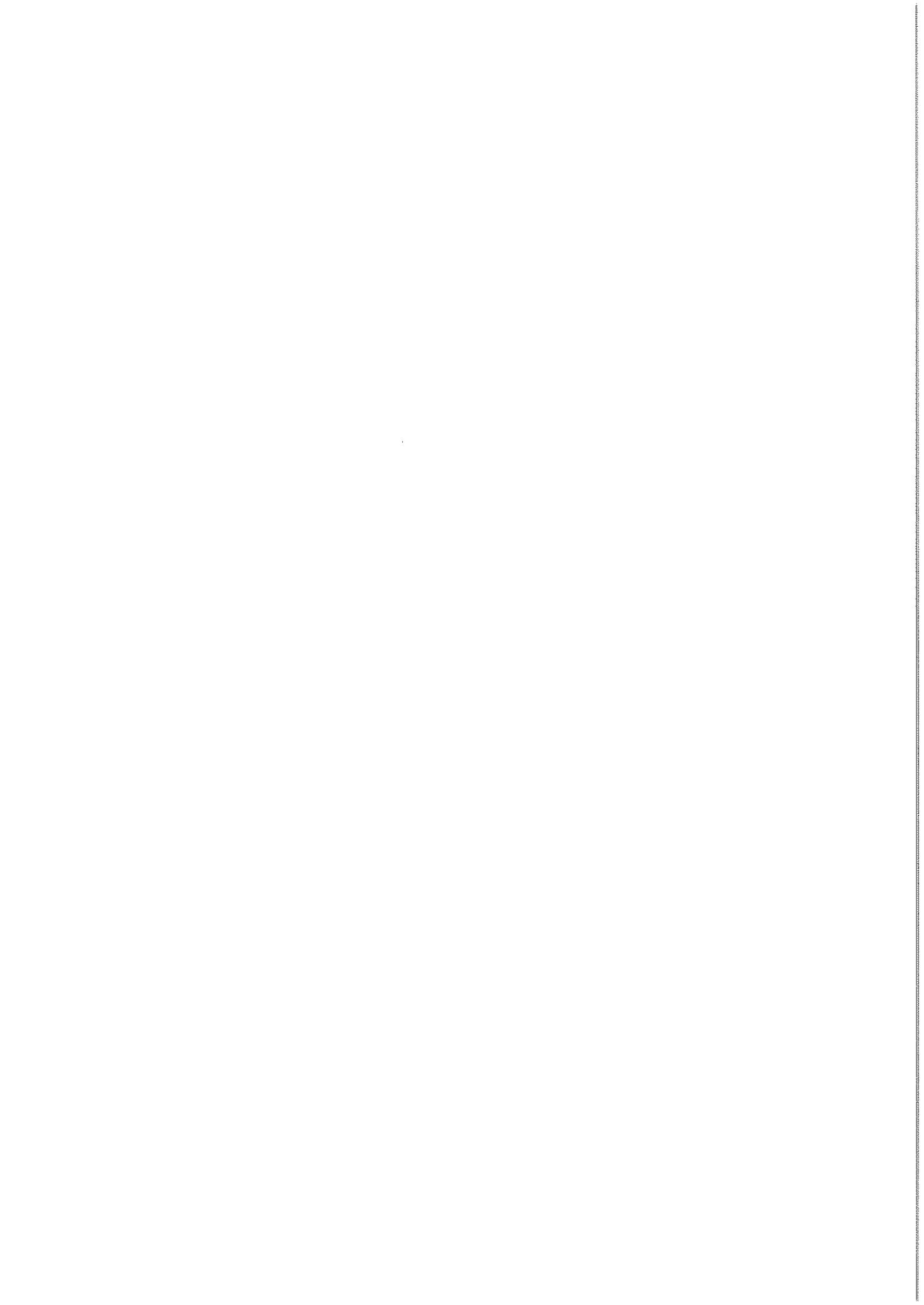
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Glasbruket 1 för 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

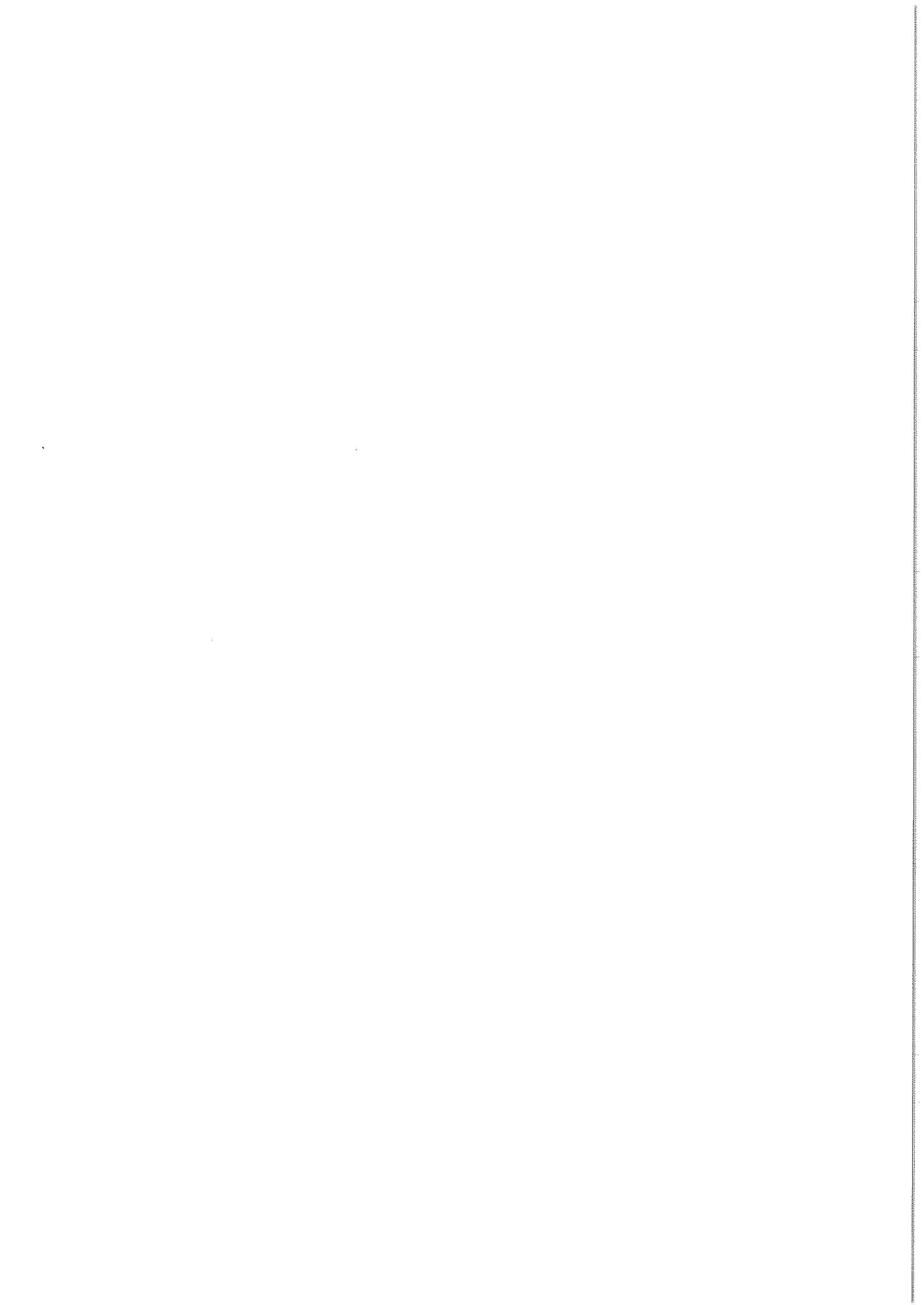
Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 vi 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 vår 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.

Malmö 2020-04-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Alexander Larsson  
Auktöriserad revisor

