

Årsredovisning 2024

Brf Glasbruket 1

769619-3981



Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasbruket 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplýsning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PA" and "WA".

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Buteljen 2	2011	Malmö stad

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2011

Föreningen har 39 bostadsrätter om totalt 3 175 kvm. Byggnadernas totalyta är 4055 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nils Peter Algotsson	Ordförande
Per Lucas Jönsson	Sekreterare
Rolf Hedgate	Kassör
Eva Kruse	Styrelseledamot
Mats Stolt	Styrelseledamot
Anna Brohammer	Suppleant
Nicola Alessandro Mastio	Suppleant

Valberedning

Maria Nordblad Stålgard, sammankallande
Pal Hassel

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PA", "MS", and "NAD".

Firmateckning

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

KPMG
AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Buteljens samfällighet, med en andel på 34%.

Samfälligheten förvaltar det gemensamma garaget inklusive ladduttag för elbilar, gemensam lokal, hela innerträdgården och alla rabatter runt om fastigheterna. Effektivisering och utökad samordning i samfälligheten har stärkts då de tre föreningarnas ordförande och kassörer nu deltar i samfällighetens kvartsmöten. Genom samfälligheten arrangeras också gemensamma tillställningar för alla boende i kvarteret. Under 2024 avhölls höstfest i sjöscouterernas lokal och i samband med advent, tändes julgranen med sedvanligt glöggmingel på gården. BRF Glasbruket 1 ingår också i en vägsamfällighet tillsammans med de tre andra brf:erna som har fastighet ut mot den stenlagda vägen som löper mellan fastigheterna..

Övrig verksamhetsinformation

Nabo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen, vars kassör har regelbundna kontakter och möten med Nabos förvaltare. Byte av kontaktperson, ekonomisk förvaltare, har skett till person med kontor i Malmö för att underlätta kommunikation och möten. Nabo deltar också på föreningens årsstämma som mötesordförande.

Den tekniska förvaltningen i fastigheten hanteras av föreningens styrelse och teknisk expertis tas in vid behov. Föreningen har serviceavtal för viktig struktur i huset, tex med EON avseende fjärrvärme, Cibes Kalea avseende hissar och Nocab avseende portsystem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den solcellsanläggning som installerades hösten 2023, har under året fungerat enligt plan och därmed bidragit till lägre el och fjärrvärme förbrukning och därigenom hjälpt föreningen i dess miljöambitioner. I de fall föreningen har haft möjlighet till val i leverantörsavtal att välja miljövänligt är det gjort, tex fossilfri el.

Solceller och miljöinriktning har möjliggjort att fastigheten nu är klassad i energiklass B. En synbar effekt av detta är tex lägre räntekostnader för både föreningen och dess medlemmar, då de flesta banker erbjuder en "miljö" rabatt.

Föreningen arbetar dessutom aktivt med andra miljöåtgärder, tex genom utökad sopsortering. Även dessa åtgärder har en positiv effekt på ekonomin, då man har minskat på den dyra hanteringen av restavfall.

Sammantaget strävar föreningen mot att ha en grön, hållbar och ekonomisk profil.

Föreningen har via gjord upphandling med ett flertal banker, nu rörlig ränta på alla lån via Nordea. De erbjuder också alla medlemmar genomgång av låneupplägg via sitt kontor på Limhamn.

Enligt styrelsebeslut justerades årsavgifterna med 10% per 2024-01-01.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förändringar i avtal

Styrelsen har via aktiv upphandling av försäkring, bytt till Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring, vilket medfört väsentligt lägre premie.

Övriga uppgifter

Föreningens kommunikationsplattform, Boappa, har under året använts inte bara för styrelsens kommunikation ut till medlemmarna, men också i allt högre grad i kommunikation medlemmarna emellan. Något som ökar känslan av samhörighet och ansvar för vårt gemensamma boende. Styrelsen har under året lagt upp aktuell kontaktinformation till leverantörer och andra samarbetspartner för att säkra kontinuitet och säker förvaltning.

Föreningen har som mål att erbjuda sina medlemmar ett trivsamt boende med mervärden såsom bra långsiktigt ekonomi- och klimattänk. Genom att styrelsen är en arbetande styrelse håller föreningen nere kostnader då vi endast har väsentliga och lagstadgade serviceavtal.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 57 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 860 771	2 629 195	2 612 826	2 573 760
Resultat efter fin. poster	-45 330	118 754	77 571	-423 855
Soliditet (%)	81	81	81	80
Yttre fond	3 708 714	2 851 464	2 034 677	1 799 650
Taxeringsvärde	112 702 000	112 702 000	112 702 000	94 378 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	792	720	714	695
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	82,6	86,5	85,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 315	7 466	7 498	7 750
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 727	5 846	5 871	6 068
Sparande per kvm totalyta, kr	185	249	247	103
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	76	131	88
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	43	48	43	46
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	34	27	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	126	123	231	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,63	1,74	0,57	0,61
Räntekänslighet (%)	9,24	10,37	10,50	11,15

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 174 116 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

[Handwritten signatures and initials]

Upplysning vid förlust

Årsredovisningen för år 2024 visar ett mindre underskott. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att hålla ekonomin i balans, främst med att konkurrenssätt utsetta upphandlingar och regelbunden översikt av ingångna avtal, tex de taxebundna driftavtalen och upphandling av föreningens lån. Årets underskott påverkar på intet vis föreningens framtida möjligheter att finansiera sin verksamhet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	52 001 000	-	-	52 001 000
Upplåtelseavgifter	50 499 000	-	-	50 499 000
Fond, yttre underhåll	2 851 464	-	857 250	3 708 714
Balanserat resultat	-2 605 497	118 754	-857 250	-3 343 993
Årets resultat	118 754	-118 754	-45 330	-45 330
Eget kapital	102 864 721	0	-45 330	102 819 391

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 343 993
Årets resultat	-45 330
Totalt	-3 389 323

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	750 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-70 922
Balanseras i ny räkning	-4 068 401
	-3 389 323

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

[Handwritten signatures and initials]

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 860 771	2 629 195
Övriga rörelseintäkter	3	-4	136 289
Summa rörelseintäkter		2 860 767	2 765 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 223 778	-1 178 657
Övriga externa kostnader	9	-133 592	-144 841
Personalkostnader	10	-242 680	-240 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-703 644	-671 184
Summa rörelsekostnader		-2 303 693	-2 234 926
RÖRELSERESULTAT		557 074	530 558
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 761	3 274
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-618 164	-415 078
Summa finansiella poster		-602 403	-411 805
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-45 330	118 754
ÅRETS RESULTAT		-45 330	118 754

Handwritten signatures and initials:
P. H. J. in
M. G.
PA
WA

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	125 646 714	126 350 358
Summa materiella anläggningstillgångar		125 646 714	126 350 358
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		125 646 714	126 350 358
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 137	35 081
Övriga fordringar	13	147 045	542 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	98 377	137 526
Summa kortfristiga fordringar		251 559	714 657
Kassa och bank			
Kassa och bank		791 726	1 419
Summa kassa och bank		791 726	1 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 043 284	716 077
SUMMA TILLGÅNGAR		126 689 998	127 066 435

PAJ in
vax
RA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 500 000	102 500 000
Fond för yttre underhåll		3 708 714	2 851 464
Summa bundet eget kapital		106 208 714	105 351 464
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 343 993	-2 605 497
Årets resultat		-45 330	118 754
Summa fritt eget kapital		-3 389 323	-2 486 743
SUMMA EGET KAPITAL		102 819 391	102 864 721
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 225 000	23 705 000
Leverantörsskulder		89 685	141 658
Skatteskulder		37 788	70 788
Övriga kortfristiga skulder		752	-169 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	517 383	453 360
Summa kortfristiga skulder		23 870 607	24 201 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 689 998	127 066 435

P. H. K.
Steffen
B
M

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	557 074	530 558
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	703 644	671 184
	1 260 718	1 201 742
Erhållen ränta	16 485	3 274
Erlagd ränta	-582 515	-374 281
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	694 687	830 735
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	99 685	-106 874
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	112 520	-43 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	906 892	680 814
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-779 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-779 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	200 000
Amortering av lån	-480 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-480 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	426 892	-198 186
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	473 994	672 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	900 886	473 994

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Handwritten signatures and initials:
P. H. H. in
7A VCS
WAD

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glasbruket 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 245 860	2 040 027
Hysesintäkter, p-platser	340 950	343 200
Kabel-TV/Bredband	93 600	94 507
Vatten	46 271	34 929
El	132 916	115 632
Övriga intäkter	1 174	900
Summa	2 860 771	2 629 195

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrig intäkt 1	0	6 855
Öres- och kronutjämning	-4	-4
Elprisstöd	0	128 538
Övriga rörelseintäkter	0	900
Summa	-4	136 289

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Besiktning och service	38 840	30 154
Trädgårdsarbete	117	0
Övrigt	14 327	13 925
Summa	53 284	44 079

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	5 547
Bostäder VVS	6 781	0
Soprum/miljöanläggning	3 459	7 150
Dörrar och lås/porttele	25 196	19 755
VA	0	28 385
Ventilation	22 293	13 299
Hissar	4 797	2 788
Tak	4 950	4 950
Summa	67 476	81 874

P. N. J.
AK
AK
AK

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	10 635	0
Värme	20 412	0
El	18 625	0
Balkonger	21 250	0
Summa	70 922	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	218 456	241 391
Uppvärmning	175 730	151 529
Vatten	117 493	107 214
Sophämtning	11 923	36 449
Summa	523 602	536 583

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	45 226	50 804
Bredband/Kabeltv	99 499	102 897
Samfällighet/Buteljen	273 179	1 875
Samfällighet	0	271 554
Fastighetsskatt	90 590	88 991
Summa	508 494	516 121

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	36 673	44 302
Förbrukningsmaterial	7 046	14 575
Revisionsarvoden	18 438	16 500
Ekonomisk förvaltning	71 436	69 464
Summa	133 592	144 841

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	198 215	191 946
Övriga arvoden	0	-999
Löner, arbetare	0	8 600
Sociala avgifter	44 465	40 697
Summa	242 680	240 244

Handwritten signatures and initials:
P.H.J.
K.H.
P.H.
W.H.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	618 164	412 945
Övriga räntekostnader	0	2 133
Summa	618 164	415 078

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	133 279 000	132 500 000
Årets inköp	0	779 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	133 279 000	133 279 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 928 642	-6 257 458
Årets avskrivning	-703 644	-671 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 632 286	-6 928 642
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	125 646 714	126 350 358
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>52 416 000</i>	<i>52 416 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 702 000	80 702 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
Summa	112 702 000	112 702 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	37 884	69 476
Nabo Klientmedelskonto	109 160	471 469
Borgo	1	1 106
Summa	147 045	542 050

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 251	95 941
Försäkringspremier	13 384	21 797
Förvaltning	20 742	19 788
Summa	98 377	137 526

PHJ
WZ
WZ

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-08-22	3,04 %	7 475 000	7 755 000
Nordea Hypotek	2025-08-22	3,04 %	7 075 000	7 175 000
Nordea Hypotek	2025-08-21	3,05 %	8 675 000	8 775 000
Summa			23 225 000	23 705 000
Varav kortfristig del			23 225 000	23 705 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 725 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1 113	1 091
El	31 995	32 287
Uppvärmning	21 007	21 304
Utgiftsräntor	85 281	48 908
Vatten	11 142	10 136
Löner	104 066	79 749
Sociala avgifter	21 200	17 830
Förutbetalda avgifter/hyror	223 805	223 055
Beräknat revisionsarvode	20 000	19 000
Summa	517 383	453 360

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

*P. H. J. m.
W. B.
P. H. J.*

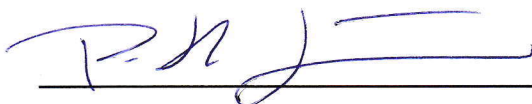
Underskrifter

Malmö, 2025-04-02

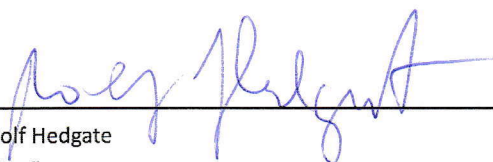
Ort och datum



Nils Peter Algotsson
Ordförande



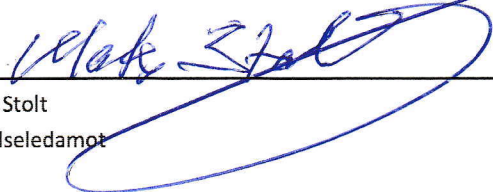
Per Lucas Jönsson
Sekreterare



Rolf Hedgate
Kassör



Eva Kruse
Styrelseledamot



Mats Stolt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 - 4 - 2025



KPMG AB
Andréa Åkesson
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 2024.

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 2024 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 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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 år 2024 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 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 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 den 3 april 2024

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor