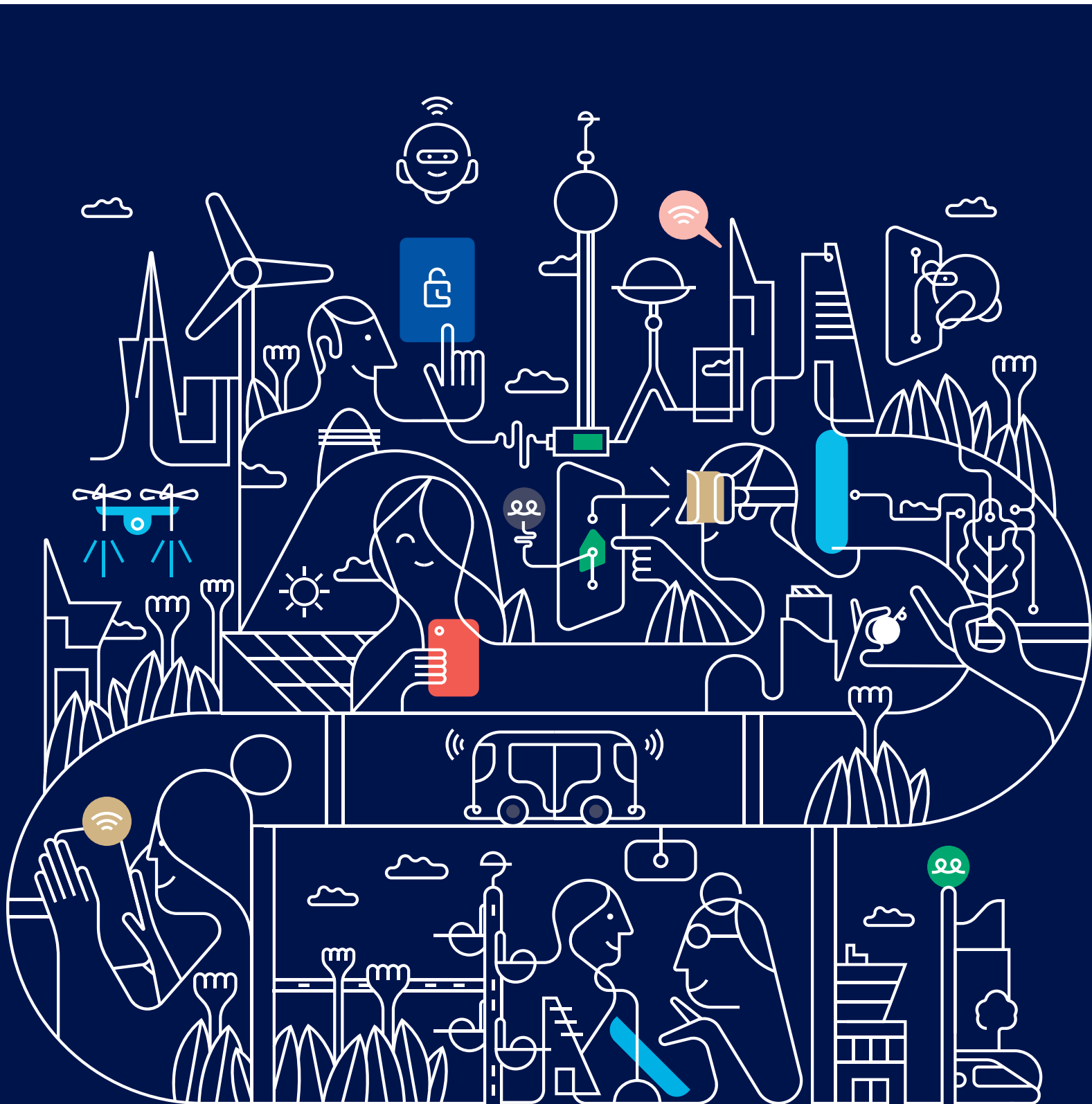




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas det närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Buteljens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 28,69 procent. Samfälligheten förvaltar .

Styrelsen

Per Olof Olsson	Ordförande
Stefan Andersson	Ledamot
Anders Andréasson	Ledamot
Andreas Bengtsson	Ledamot
Gunilla Fäldt	Ledamot

Boel Fagerkvist	Suppleant
Per Anders Olof Håkansson	Suppleant
Thorbjörn Lia	Suppleant
Dalvin Otto	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Jönsson	Ordinarie Extern	BDO
---------------	------------------	-----

Valberedning

Boel Fagerkvist	
Gunilla Fäldt	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Extra föreningsstämma hölls 2022-01-10. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Buteljen 3	2011	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus.

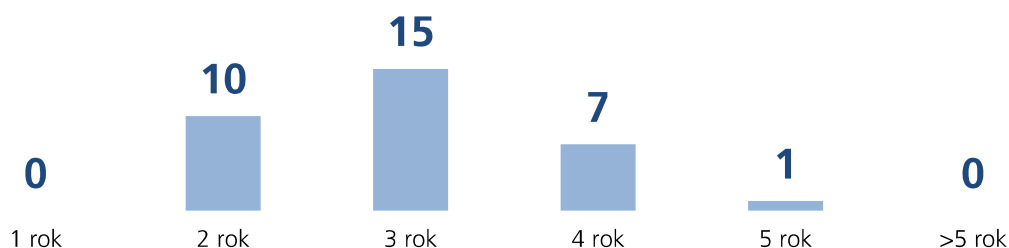
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 794 m², varav 2 840 m² utgör boyta och 954 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Garage och gemensamhetslokal.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning yttre	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
AB Lawes Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Hissar	Kone
Elavtal	Techem
Varmvatten	Minol
El	EON/Skellefteåkraft
Fjärrvärme	EON
Vatten och avlopp	VA SYD
Sophantering	Ragnsells

Föreningens ekonomi

Avgifter

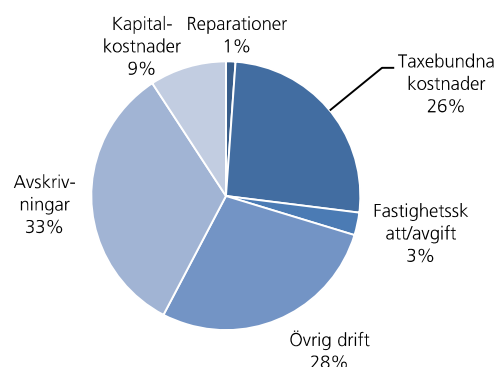
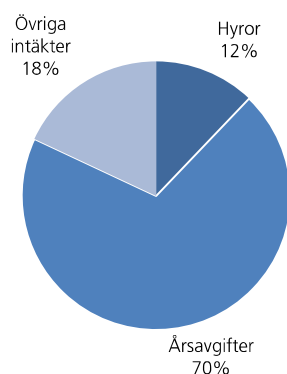
Avgifterna för 2023 har vi tvingats höja för att främst möta två saker, EON:s markanta höjning av fjärrvärmepriset (20 %) samt en ganska stor räntehöjning på det lån som omsätts under 2023.

Dock ligger vår avgiftsnivå idag lägre än den avgiftsnivå vi hade 2011. Detta beror främst på en markant lägre räntenivå än vad som antogs i ekonomisk plan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 443 998	1 303 303
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 979 734	1 658 717
Finansiella intäkter	4 842	303
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 814
Ökning av kortfristiga skulder	0	40 604
	1 984 577	1 703 438
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 358 544	1 333 727
Finansiella kostnader	216 122	199 317
Ökning av kortfristiga fordringar	34 091	0
Minskning av långfristiga skulder	29 700	29 700
Minskning av kortfristiga skulder	8 063	0
	1 646 519	1 562 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 782 056	1 443 998
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	338 057	140 695

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är god och det låga ränteläget som vi haft de senaste åren har medfört att vi har

kunnat ha låga avgifter för lånedelen. Som vi alla nu vet kommer lånekostnader att markant ökas för många genom riksbankens höjning av styrräntan.

Vi har lite tur just nu då vi endast har ett av lånen som förfaller (på 8 MSEK) under 2023.

Kommer dock att relativt kraftigt påverka kostnaden för kapitaldelen av avgiften inför 2023.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten. Styrelsen har fortsatt arbetet med fokus på ekonomisk uppföljning och styrning, samt ett fortsatt fokus på fastighetens något högre förvaltningsbehov.

Styrelsearbetet. Då medlemmar i styrelsen antingen flyttat eller av andra skäl inte kan delta har vi under detta år kraftigt arbetat med vår nya valberedning. Det arbetet har fokuserat starkt på att kontakta alla medlemmar för att vi skall kunna nyrekrytera till styrelsen.

Vilket medfört flera nya medlemmar i styrelsen som tillför ny och värdefull kunskap.

Underhållsåtgärder. Inga större underhållsåtgärder har varit behövliga under året. Smärre insatser om ommålning av slussar till garaget samt reparation av låsbleck för att förhindra inbrott. I övrigt följer vi aktuell underhållsplan.

Gemensamhetsföreningen

Samarbetet i samfällighetsföreningen (gemensamhetsanläggning - GA), som föreningen är medlem i, fortsätter att utvecklas. GA ansvarar för de gemensamhetsytor som vi delar med BRF Glasbruket 1 och 3 garage, förråd och innergård

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	487	434	429	417
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 730	8 740	8 751	8 761
Elkostnad/m ² totalyta	72	62	37	61
Värmekostnad/m ² totalyta	57	47	25	46
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	21	18	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	53	58	58
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-368	-652	-446	-528
Nettoomsättning (tkr)	1 975	1 652	1 579	1 642

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 840 m² bostäder och 954 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	60 600 000	0	0	60 600 000
Upplåtelseavgifter	36 450 000	0	0	36 450 000
Fond för yttre underhåll	1 300 872	157 000	0	1 143 872
S:a bundet eget kapital	98 350 872	157 000	0	98 193 872
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 475 015	-157 000	-651 621	-3 666 394
Årets resultat	-367 687	-367 687	651 621	-651 621
S:a fritt eget kapital	-4 842 702	-524 687	0	-4 318 015
S:a eget kapital	93 508 170	-367 687	0	93 875 857

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-367 687
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 318 015
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 000
summa balanserat resultat	-4 842 702

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 842 702
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 974 774	1 651 707
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 961	7 010
Summa rörelseintäkter		1 979 734	1 658 717

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 183 478	-1 205 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 774	-77 812
Personalkostnader	Not 6	-65 291	-50 055
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-777 598	-777 598
Summa rörelsekostnader		-2 136 142	-2 111 325

RÖRELSERESULTAT

-156 407 **-452 607**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 842	303
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 122	-199 317
Summa finansiella poster		-211 280	-199 014

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-367 687 **-651 621**

ÅRETS RESULTAT

-367 687 **-651 621**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	116 743 199	117 520 797
Summa materiella anläggningstillgångar		116 743 199	117 520 797
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 743 199	117 520 797
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 736	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 878 321	1 524 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	50 935	45 196
Summa kortfristiga fordringar		1 941 992	1 569 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 941 992	1 569 843
SUMMA TILLGÅNGAR		118 685 191	119 090 640

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 050 000	97 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 300 872	1 143 872
Summa bundet eget kapital		98 350 872	98 193 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 475 015	-3 666 394
Årets resultat		-367 687	-651 621
Summa fritt eget kapital		-4 842 702	-4 318 015
SUMMA EGET KAPITAL		93 508 170	93 875 857
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 362 375	17 177 650
Summa långfristiga skulder		16 362 375	17 177 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 430 511	7 644 936
Leverantörsskulder		74 178	80 718
Skatteskulder		101 794	72 375
Övriga skulder		2 700	2 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	205 464	236 405
Summa kortfristiga skulder		8 814 646	8 037 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 685 191	119 090 640

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 043 727	893 700
Årsavgifter - Kapital	338 628	338 628
Hyror garage	240 480	201 400
Bredbandsintäkter	79 200	79 200
Hyesrabatt	0	-1 000
Varmvattenintäkter	24 079	24 277
Elintäkter moms	241 606	115 499
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Öresutjämning	51	3
	1 974 774	1 651 707

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	4 961	7 010
	4 961	7 010

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 988	26 988
	Fastighetsskötsel beställning	11 104	4 531
	Hissbesiktning	7 329	3 593
	Gemensamma utrymmen	0	31 566
	Sophantering	10 349	9 017
	Gård	507	0
	Serviceavtal	53 820	31 541
	Förbrukningsmateriel	13 388	11 478
	Teleport/hissanläggning	10 941	9 946
	Brandskydd	1 181	1 156
		135 607	129 816
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	9 465	0
	Lås	10 776	11 590
	VVS	2 807	56 859
	Värmeanläggning/undercentral	0	93 916
	Hiss	4 344	19 564
	Mark/gård/utemiljö	876	0
		28 268	181 929
	Taxebundna kostnader		
	El	273 548	235 354
	Värme	217 597	179 768
	Vatten	72 070	77 826
	Sophämtning/renhållning	44 389	43 037
		607 605	535 985
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 597	55 131
	Samfällighetsavgift	245 348	180 783
	Bredband	81 687	85 772
		346 632	321 686
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	65 367	36 443
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 183 478	1 205 860
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 012	1 251
	Tele- och datakommunikation	8 263	8 482
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	19 000
	Föreningskostnader	5 573	2 954
	Fritids- och trivselkostnader	231	181
	Förvaltningsarvode	53 937	38 457
	Administration	12 357	2 347
	Konsultarvode	1 181	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 140
		109 774	77 812

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 300	40 500
	Sociala kostnader	11 991	9 555
		65 291	50 055
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	777 598	777 598
		777 598	777 598
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	123 950 000	123 950 000
	Utgående anskaffningsvärde	123 950 000	123 950 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 429 203	-5 651 605
	Årets avskrivningar enligt plan	-777 598	-777 598
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 206 801	-6 429 203
	Planenligt restvärde vid årets slut	116 743 199	117 520 797
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 392 540	30 392 540
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 524 000	54 237 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
		100 524 000	83 237 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 000 000	82 000 000
	Lokaler	1 524 000	1 237 000
		100 524 000	83 237 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	62 131	45 706
	Momsavräkning	34 134	15 883
	Klientmedel hos SBC	728 091	518 711
	Fordringar	0	19 000
	Räntekonto hos SBC	1 053 965	925 287
		1 878 321	1 524 587
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Samfällighetsavgift	50 935	45 196
		50 935	45 196

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 143 872	965 856
	Reservering enligt stadgar	157 000	157 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	21 016
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 300 872	1 143 872

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,850 %	8 430 511	8 747 139	2023-03-01
	Handelsbanken	0,550 %	8 747 139	8 430 511	2024-03-04
	Handelsbanken	1,320 %	7 615 236	7 644 936	2025-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		24 792 886	24 822 586	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 430 511	-7 644 936	
			16 362 375	17 177 650	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 644 386 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 900 000	26 900 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	48 300	47 300
	Sociala avgifter	15 176	14 862
	Avgifter och hyror	0	174 243
	Avgifter och hyror	141 988	0
		205 464	236 405

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under innevarande år kommer vi att fokusera på förbättring av de problem vi kan ha med vissa avlopp.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Per Olof Olsson
Ordförande

Stefan Andersson
Ledamot

Anders Andréasson
Ledamot

Andreas Bengtsson
Ledamot

Gunilla Fäldt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Maria Jönsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glasbruket 2
Org.nr. 769621-5792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasbruket 2 för år 2022.

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 2022 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.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att upphöra med 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, förfälskning, 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 Brf Glasbruket 2 för år 2022 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, enligt datum för digital signatur

BDO Syd KB

Maria Jönsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se