



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Glasbruket 2



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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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 [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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.

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 garage och trädgård samt gemenshetslokal.

Styrelsen

Per Olof Olsson	Ordförande
Lars Olle Stefan Andersson	Ledamot
Anders Andréason	Ledamot
Andreas Bengtsson	Ledamot
Gunilla Fäldt	Ledamot

Boel Fagerkvist	Suppleant
Thorbjörn Lia	Suppleant
Camilla Schwarcz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Åberg

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Boel Fagerkvist

Camilla Schwarcz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Buteljen 3	2011	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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.

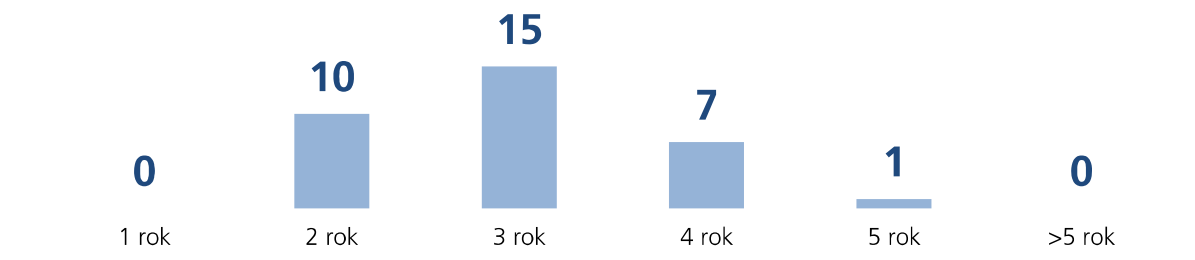
Värdeåret är 2011.

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	2022

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 har vi tvingats höja inför 2022 mest på grund av den markant ökade kostnaden för el och värme samt befarade kostnader för ett visst ökat underhåll när nu fastigheten är 10 år.

Även garageavgiften har vi tvingats höja (till 600 kr/månad) då GA:s kostnader för både förvaltning samt åtgärder för att sänka inbrottsrisken medför en ökad kostnad för GA och därmed för föreningarna.

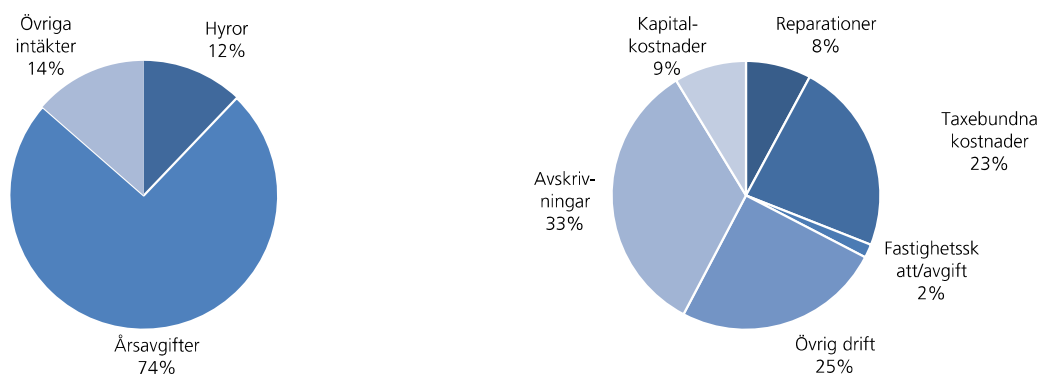
Jämförelsevis ligger vår avgiftsnivå idag på ca 20 % lägre än den avgiftsnivå vi hade ex 2011. Detta beror främst på en markant lägre räntenivå.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 303 303	1 104 363
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 658 717	1 591 875
Finansiella intäkter	303	17
Minskning kortfristiga fordringar	3 814	0
Ökning av kortfristiga skulder	40 604	0
	1 703 438	1 591 892
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 333 727	1 038 485
Finansiella kostnader	199 317	221 423
Ökning av kortfristiga fordringar	0	49 295
Minskning av långfristiga skulder	29 700	29 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	54 049
	1 562 744	1 392 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 443 998	1 303 303
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	140 695	198 940

*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Händelser under 2021.

Styrelsen har fortsatt arbetet med fokus på ekonomisk uppföljning och styrning, samt ett fortsatt fokus på fastighetens något högre förvaltningsbehov.

Problem med vissa avlopp. Vi har haft och har problem med stopp i vissa lägenheters avloppssystem. Detta har medfört att vi nu beslutat om att med viss regelbundenhet förbyggande spola avloppssystemen.

Styrenheter i värmeanläggningen. Från tid till annan har styrsystemet för värmesystemet krånglat och vi har därför beslutat att byta hela den styrutrustningen som nu medfört att dessa problem har försvunnit.

LED belysning. För att minimera elförbrukning har vi bytt garagets belysningar till rena LED armaturer. Enligt vår gemensamma förvaltningsdel Buteljen bedöms kostnaden för belysning att kraftigt reduceras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	434	429	417	388
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 740	8 751	8 761	8 772
Elkostnad/m ² totalyta	62	37	61	66
Värmekostnad/m ² totalyta	47	25	46	36
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	18	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	58	58	54
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-652	-446	-528	-621
Nettoomsättning (tkr)	1 652	1 579	1 642	1 489

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	1 143 872	157 000	21 016	965 856
S:a bundet eget kapital	98 193 872	157 000	21 016	98 015 856
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 666 394	-157 000	-466 630	-3 042 764
Årets resultat	-651 621	-651 621	445 614	-445 614
S:a ansamlad förlust	-4 318 015	-808 621	-21 016	-3 488 378
S:a eget kapital	93 875 857	-651 621	0	94 527 478

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-651 621
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 509 394
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-157 000
summa balanserat resultat	-4 318 015

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-4 318 015
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 651 707	1 578 737
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 010	13 138
Summa rörelseintäkter		1 658 717	1 591 875

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 205 860	-880 688
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 812	-104 839
Personalkostnader	Not 6	-50 055	-52 958
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-777 598	-777 598
Summa rörelsekostnader		-2 111 325	-1 816 083

RÖRELSERESULTAT

-452 607 **-224 208**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		303	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 317	-221 423
Summa finansiella poster		-199 014	-221 406

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-651 621 **-445 614**

ÅRETS RESULTAT

-651 621 **-445 614**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	117 520 797	118 298 395
Summa materiella anläggningstillgångar		117 520 797	118 298 395
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		117 520 797	118 298 395
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	27 505
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 524 587	1 362 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	45 196	43 044
Summa kortfristiga fordringar		1 569 843	1 432 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 569 843	1 432 962
SUMMA TILLGÅNGAR		119 090 640	119 731 357

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 050 000	97 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 143 872	965 856
Summa bundet eget kapital		98 193 872	98 015 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 666 394	-3 042 764
Årets resultat		-651 621	-445 614
Summa ansamlad förlust		-4 318 015	-3 488 378
SUMMA EGET KAPITAL		93 875 857	94 527 478
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 177 650	16 075 447
Summa långfristiga skulder		17 177 650	16 075 447
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 644 936	8 776 839
Leverantörsskulder		80 718	50 473
Skatteskulder		72 375	71 006
Övriga skulder		2 700	10 593
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	236 405	219 522
Summa kortfristiga skulder		8 037 134	9 128 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 090 640	119 731 357

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	893 700	879 672
Årsavgifter - Kapital	338 628	338 628
Hyrer garage	201 400	200 400
Bredbandsintäkter	79 200	79 200
Hysesrabatt	-1 000	0
Varmvattenintäkter	24 277	15 312
Elintäkter moms	115 499	65 522
Öresutjämning	3	3
	1 651 707	1 578 737

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	7 010	13 138
	7 010	13 138

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 988	26 988
	Fastighetsskötsel beställning	4 531	875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 180
	Hissbesiktning	3 593	3 471
	Gemensamma utrymmen	31 566	0
	Sophantering	9 017	12 526
	Serviceavtal	31 541	42 745
	Förbrukningsmateriel	11 478	2 552
	Teleport/hissanläggning	9 946	0
	Brandskydd	1 156	0
		129 816	104 337
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	19 396
	Gemensamma utrymmen	0	797
	Entré/trapphus	0	4 390
	Lås	11 590	614
	VVS	56 859	36 643
	Värmeanläggning/undercentral	93 916	18 335
	Ventilation	0	2 987
	Hiss	19 564	6 104
	Vattenskada	0	5 303
		181 929	94 569
	Taxebundna kostnader		
	El	235 354	140 175
	Värme	179 768	93 433
	Vatten	77 826	67 157
	Sophämtning/renhållning	43 037	40 642
		535 985	341 407
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 131	49 009
	Samfällighetsavgift	180 783	169 704
	Bredband	85 772	85 730
		321 686	304 443
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 443	35 932
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 205 860	880 688

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 251	2 145
	Tele- och datakommunikation	8 482	6 859
	Revisionsarvode extern revisor	19 000	18 125
	Föreningskostnader	2 954	2 938
	Fritids- och trivselkostnader	181	0
	Förvaltningsarvode	38 457	59 092
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 000
	Administration	2 347	3 014
	Konsultarvode	0	4 576
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 090
		77 812	104 839

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 500	43 800
	Sociala kostnader	9 555	9 158
		50 055	52 958
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	777 598	777 598
		777 598	777 598
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-5 651 605	-4 874 007
	Årets avskrivningar enligt plan	-777 598	-777 598
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 429 203	-5 651 605
	Planenligt restvärde vid årets slut	117 520 797	118 298 395
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 392 540	30 392 540
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	54 237 000	54 237 000
	Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
		83 237 000	83 237 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 000 000	82 000 000
	Lokaler	1 237 000	1 237 000
		83 237 000	83 237 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	45 706	44 848
	Momsavräkning	15 883	0
	Klientmedel hos SBC	518 711	1 303 303
	Fordringar	19 000	0
	Fordringar kreditfakturer	0	14 262
	Räntekonto hos SBC	925 287	0
		1 524 587	1 362 413

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Samfällighetsavgift	45 196	43 044
		45 196	43 044

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	965 856	841 872
	Reservering enligt stadgar	157 000	123 984
	Reservering enligt stämmobeslut	21 016	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 143 872	965 856

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 0,980 %	7 644 936	7 674 636	2022-03-01
	Handelsbanken 0,850 %	8 430 511	8 747 139	2023-03-01
	Handelsbanken 0,550 %	8 747 139	8 430 511	2024-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut	24 822 586	24 852 286	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-7 644 936	-8 776 839	
		17 177 650	16 075 447	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 674 086 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 900 000	26 900 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	47 300	47 300
	Sociala avgifter	14 862	14 800
	Avgifter och hyror	174 243	157 422
		236 405	219 522

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 / 2022

Per Olof Olsson
Ordförande

Lars Olle Stefan Andersson
Ledamot

Anders Andréason
Ledamot

Andreas Bengtsson
Ledamot

Gunilla Fäldt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Åberg
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 2021.

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 2021 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2021 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.

Mamö, den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Åberg
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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