



2019

Årsredovisning



Bostadsrättsförening
n
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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se
om du har frågor om ditt boende eller din
bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 vara oförändrade 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 garage, förråd, innergård och gemensamhetslokal.

Styrelsen

Per Olof Olsson
Anders Andréason

Ordförande
Ledamot

Andreas Bengtsson	Ledamot
Thorbjörn Lia	Ledamot

Stefan Andersson	Suppleant
Zophia Karlsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Stefan Andersson, Zophia Karlsson och Thorbjörn Lia.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Åberg	Ordinarie Extern	PwC
--------------	------------------	-----

Valberedning

Milka Olsson	Sammanställande
--------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-07. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

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.

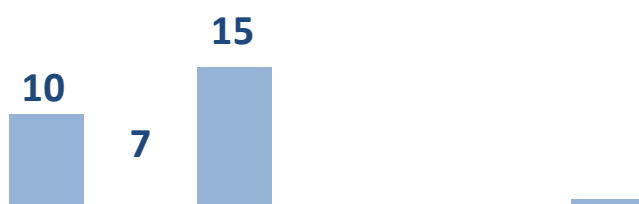
Värdeåret är 2011.

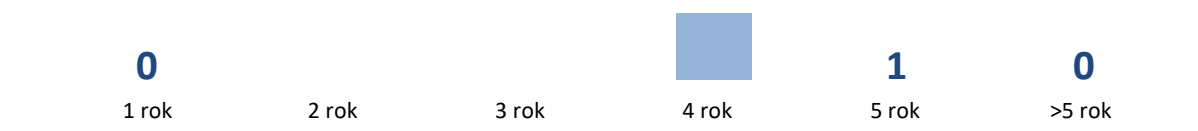
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 794 m², varav 2 840 m² utgör lägenhetsyta och 954 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:





Gemensamhetsutrymme ¹

Garage och gemensamhetslokal.

Teknisk status

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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	905 706	775 281
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter		
	1 642 691	1 491 275
Finansiella intäkter	79	30
Minskning kortfristiga fordringar	25	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	46 539
	1 642 795	1 537 844
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 173 941	1 129 344
Finansiella kostnader	218 797	205 066
Ökning av kortfristiga fordringar	0	34 736
Minskning av långfristiga skulder	29 700	38 273

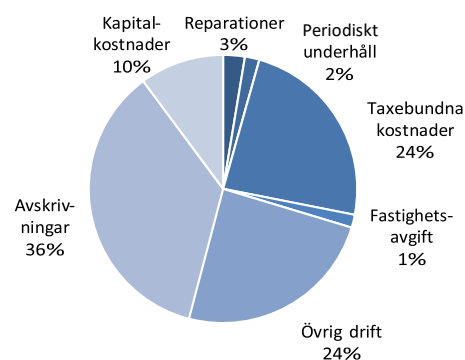
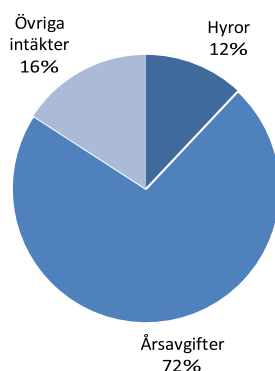
Minskning av kortfristiga skulder	21 700	0
	1 444 137	1 407 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 104 363	905 706
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	198 658	130 425

*Likvida medel

redovisas i balansräkningen under posterna

Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är god och det låga ränteläget gör att det ser fortsatt gynnsamt ut. Detta är en stark bidragande orsak till att föreningen kan ha, jämfört ekonomisk plan, en avsevärt lägre avgift.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har fortsatt arbetet med fokus på ekonomisk uppföljning och styrning, bl. a genom regelbunden uppföljning av föreningens ekonomi.

Avgifter

Avgifterna för lån har på grund av att vi kunnat låna upp på den låga nivån kunnat hållas på i princip samma nivå som 2017. Avgifterna för drift har höjts något mest på grund av högre värmekostnader och mer underhåll.

Fastigheten

Värmekostnaderna ligger fortfarande högt och har gradvis ökat mest beroende på att energipriserna ser ut att ligga på en fortsatt hög nivå. Däremot har vi sett en effekt av gemensam el med medlemmarna att det även medfört en viss sänkning av förenings elkostnad.

OVK, Obligatorisk VentilationsKontroll, har genomförts under hösten. Inga fel eller brister upptäcktes varken i fastigheten ej heller hos medlemmar.

Radonmätning har initierats, för närvarande inte ett myndighetskrav, men det blir på sikt.

Elektriska dörröppnare har installerats i slussarna för enklare hantering.

Förutom att EON kommer att sänka den s. k. distributionsavgiften med ca 20 % har vi även nu provat att byta elleverantör till Skellefteå Kraft. Mest baserat på ett mycket bra pris. (Låg löpande avgift samt ingen fast avgift)

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. GA har bl. a löpande förbättrat innergården och gjort den trevligare och trivsammare att vara på och umgås i.

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: 52
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	417	388	383	489
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	0	1
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 761	8 772	8 785	8 952
Elkostnad/m ² totalyta	61	66	28	22
Värmekostnad/m ² totalyta	46	36	26	25
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	54	68	130
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-528	-621	-520	-496
<u>Nettoomsättning (tkr)</u>	<u>1 642</u>	<u>1 489</u>	1 390	1 618

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 840 m² bostäder och 954 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp	vid	Förändring	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid
	årets utgång		under året		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	<u>841 872</u>		<u>123 984</u>	<u>0</u>	<u>717 888</u>
S:a bundet eget kapital	97 891 872		123 984	0	97 767 888
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat	-2 391 214		-123 984	-620 703	-1 646 527
<u>Årets resultat</u>	<u>-527 565</u>		<u>-527 565</u>	<u>620 703</u>	<u>-620 703</u>
S:a ansamlad förlust	-2 918 780		-651 549	0	-2 267 230
S:a eget kapital	94 973 092		-527 565	0	95 500 658

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-527 565
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 267 230
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 984
summa balanserat resultat	-2 918 779
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråk tas	38 063
att i ny räkning överförs	-2 880 716

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 641 563	1 489 475
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 128	1 800
Summa rörelseintäkter		1 642 691	1 491 275
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 026 122	-990 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 221	-83 430
Personalkostnader	Not 6	-54 598	-55 217
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-777 598	-777 598
Summa rörelsekostnader		-1 951 539	-1 906 942
RÖRELSERESULTAT		-308 848	-415 667
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	30
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 797	-205 066
Summa finansiella poster		-218 718	-205 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-527 565	-620 703
ÅRETS RESULTAT		-527 565	-620 703

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	119 075 993	119 853 591
Summa materiella anläggningstillgångar		119 075 993	119 853 591
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		119 075 993	119 853 591
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar		60	522
Avgifts- och hyresfordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 141 623	942 529
Förutbetalda kostnader och upplupna		43 044	43 044
Not 10 intäkter			
Summa kortfristiga fordringar		1 184 727	986 095
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 184 727	986 095
SUMMA TILLGÅNGAR		120 260 720	120 839 686

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 050 000	97 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	841 872	717 888
Summa bundet eget kapital		97 891 872	97 767 888
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 391 214	-1 646 527
Årets resultat		-527 565	-620 703
Summa fritt eget kapital		-2 918 780	-2 267 230
SUMMA EGET KAPITAL		94 973 092	95 500 658
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 421 775	17 177 650
Summa långfristiga skulder		16 421 775	17 177 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 460 211	7 734 036
Leverantörsskulder		110 768	147 231
Skatteskulder		72 208	73 905
Övriga skulder		6 200	3 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	216 466	202 706
Summa kortfristiga skulder		8 865 853	8 161 378

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

120 260 720

120 839 686

Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

<u>Avskrivningar</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Byggnader	120 år	120 år

Not 2		2019	2018
NETTOOMSÄTTNING			
	Årsavgifter	852 426	794 031
	Årsavgifter - Kapital	332 379	309 224
	Hyror garage	197 453	198 000
	Bredbandsintäkter	79 200	79 200
	Varmvattenintäkter	28 746	30 388
	Elintäkter	151 359	78 628
	Öresutjämning	0	4
		1 641 563	1 489 475
Not 3		2019	2018
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER			
	Övriga intäkter	1 128	1 800
		1 128	1 800

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		Brf Glasbruket 2 769621-5792
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 245	26 253
	Fastighetsskötsel beställning	3 988	7 762
	Städning enligt beställning	0	1 500
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 166	0
	Hissbesiktning	3 386	0
	Myndighetstillsyn	1 112	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 695
	Sophantering	8 576	9 264
	Serviceavtal	32 408	41 349
	Förbrukningsmateriel	373	14 464
	Teleport/hissanläggning	9 270	8 859
		89 524	114 145
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 374
	Lås	20 258	14 228
	VVS	25 754	7 418
	Hiss	2 601	19 783
	Mark/gård/utemiljö	6 888	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 950
		55 501	47 753
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	38 063	0
		38 063	0
	Taxebundna kostnader		
	El	230 024	251 704
	Värme	172 986	136 073
	Vatten	72 830	71 900
	Sophämtning/renhållning	39 331	38 053
		515 171	497 730
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 528	34 607
	Samfällighetsavgift	165 493	168 230
	Bredband	85 768	91 099
		292 789	293 936
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 074	37 134
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 026 122	990 697
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	919

Tele- och datakommunikation	7 051	1 935
Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 250
Föreningskostnader	2 781	6 556
Styrelseomkostnader	2 949	0
Fritids- och trivselkostnader	2 606	0
Förvaltningsarvode	47 924	48 296
Förvaltningsarvodena övriga	325	0
Administration	4 317	2 640
Konsultarvode	2 175	1 944
Föreningsavgifter	4 980	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 890
	93 221	83 430

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor		
		45 000	44 700
	Sociala kostnader	9 598	10 517
		54 598	55 217

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	777 598	777 598
		777 598	777 598

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-4 096 409	-3 318 811	
Årets avskrivningar enligt plan	-777 598	-777 598	
Utgående avskrivning enligt plan	-4 874 007	-4 096 409	
Planenligt restvärde vid årets slut		119 075 993	119 853 591
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 392 540	30 392 540	
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad	54 237 000	49 509 000	
Taxeringsvärde mark	29 000 000	22 600 000	
	83 237 000	72 109 000	
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder	82 000 000	70 600 000	
Lokaler	1 237 000	1 509 000	
	83 237 000	72 109 000	
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	37 260	36 823	
Klientmedel hos SBC	1 104 363	905 706	
	1 141 623	942 529	
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31
Samfällighetsavgift	43 044	43 044	
	43 044	43 044	
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31

Vid årets början	717 888	593 904
Reservering enligt stadgar	123 984	123 984
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	841 872	717 888

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats 2019-12-31		Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkorsändringsdag
Handelsbanken	0,850 %		8 747 139	8 747 139	2021-03-01
Handelsbanken	0,980 %		7 704 336	7 734 036	2022-03-01
Handelsbanken	0,850 %		8 430 511	8 430 511	2020-03-01
Summa skulder till kreditinstitut			24 881 986	24 911 686	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 460 211	-7 734 036	
			16 421 775	17 177 650	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 733 486 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar		26 900 000	26 900 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 500	45 500
	Sociala avgifter	14 610	14 296
	Avgifter och hyror	155 356	142 910
		216 466	202 706

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kv. 1 2020 har föreningen omförhandlat ett av de tre lånen. Lånet omförhandlades till en villkorsperiod på tre år med en ränta på 0,85%.

Avgiften för driftsdelen kan behöva ökas då avsättningen till yttre fond kan behöva ökas för att ligga i paritet med underhållsplanen.

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2020.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 23/5 2020



Per Olof Olsson
Ordförande



Anders Andreasson
Ledamot



Andreas Bengtsson
Ledamot



Zophia Karlsson
Påskrivande suppleant, ersätter Thorbjörn Lila

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2020
PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Åberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2, org.nr 769621-5792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 29 maj 2020
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 kort-fristiga 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!



KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE