



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Glasbruket 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2045.
- 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 2016-07-06 hos Bolagsverket.

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 29,7 procent. Samfälligheten förvaltar garaget.

Styrelsen

Christofer Andersson	Ledamot
Andreas Bengtsson	Ledamot
Thorbjörn Lia	Ledamot
Per Olof Olsson	Ledamot

Stefan Andersson	Suppleant
Anders Andréasson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christofer Andersson, Anders Andréasson, Andreas Bengtsson och Per Olof Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Boel Hellberg

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Roland Hansson

Milka Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-29. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

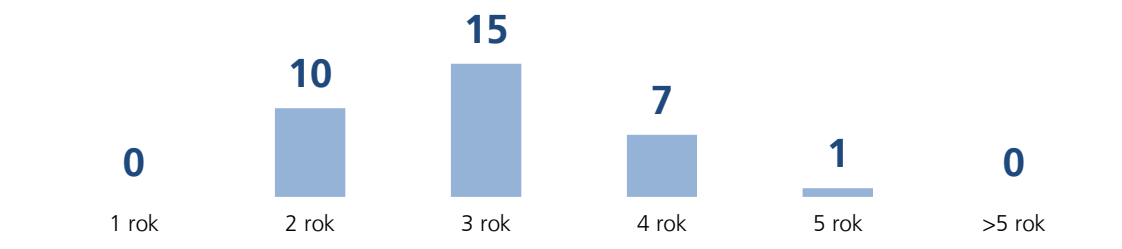
Värdeåret är 2011.

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:

**Gemensamhetsutrymmen**

Garage och gemensamhetslokal.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

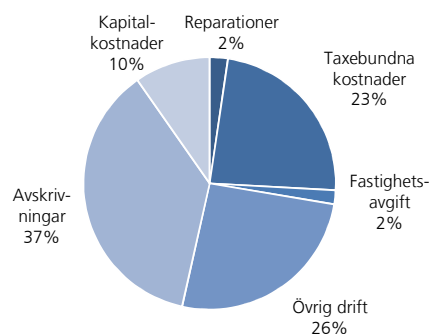
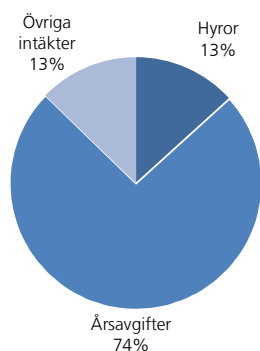
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	775 281	917 550
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 491 275	1 487 229
Finansiella intäkter	30	4
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 323
Ökning av kortfristiga skulder	46 539	59 296
	1 537 844	1 559 852
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 129 344	972 576
Finansiella kostnader	205 066	256 936
Ökning av kortfristiga fordringar	34 736	0
Minskning av långfristiga skulder	38 273	472 610
	1 407 419	1 702 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	905 706	775 281
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	130 425	-142 270

*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 1 337 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

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 hittills aldrig behövt höja månadsavgifterna för medlemmarna.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten, ordinarie samt extra

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

Avgifter

Avgifterna har på grund av att vi kunnat låna upp på den låga nivån kunnat hållas på samma nivå som 2017.

Fastigheten

El och värmekostnaderna har gradvis ökat mest beroende på att energipriserna ser ut att ligga på en fortsatt hög nivå. Föreningen har genomfört en analys på vad installation av solceller på taket skulle innebära men installationskostnaden blir högre än vad dagens elpriser är. Medfört att förslaget är vilande tills vidare.

För att lättare kunna se vilken adress entréerna har föreningen satt upp tydliga husnummer på entréerna.

Gemensam el

Utfallet på gemensam el visar att vi har en besparing per kilowatt på mellan 50 öre och 80 öre.

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: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	388	383	489	593
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	1	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 772	8 785	8 952	9 339
Elkostnad/m ² totalyta	66	28	22	26
Värmekostnad/m ² totalyta	36	26	25	23
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	68	130	171
Soliditet (%)	79	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-621	-520	-496	-206
Nettoomsättning (tkr)	1 489	1 390	1 618	2 055

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	717 888	123 984	0	593 904
S:a bundet eget kapital	97 767 888	123 984	0	97 643 904
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 646 527	-123 984	-519 877	-1 002 667
Årets resultat	-620 703	-620 703	519 877	-519 877
S:a ansamlad förlust	-2 267 230	-744 687	0	-1 522 543
S:a eget kapital	95 500 658	-620 703	0	96 121 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-620 703
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 522 543
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 984
summa balanserat resultat	-2 267 230

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 267 230
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 489 475	1 390 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 800	96 900
Summa rörelseintäkter		1 491 275	1 487 229
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-990 697	-825 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 430	-90 192
Personalkostnader	Not 6	-55 217	-56 873
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-777 598	-777 598
Summa rörelsekostnader		-1 906 942	-1 750 174
RÖRELSERESULTAT		-415 667	-262 945
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-205 066	-256 936
Summa finansiella poster		-205 036	-256 932
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-620 703	-519 877
ÅRETS RESULTAT		-620 703	-519 877

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	119 853 591	120 631 189
Summa materiella anläggningstillgångar	119 853 591	120 631 189
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	119 853 591	120 631 189
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	522	6 128
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	942 529	775 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	43 044	39 098
Summa kortfristiga fordringar	986 095	820 934
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	986 095	820 934
SUMMA TILLGÅNGAR	120 839 686	121 452 123

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 050 000	97 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	717 888	593 904
Summa bundet eget kapital		97 767 888	97 643 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 646 527	-1 002 667
Årets resultat		-620 703	-519 877
Summa fritt eget kapital		-2 267 230	-1 522 543
SUMMA EGET KAPITAL		95 500 658	96 121 361
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	17 177 650	16 164 547
Summa långfristiga skulder		17 177 650	16 164 547
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 734 036	8 785 412
Leverantörsskulder		147 231	153 795
Skatteskulder		73 905	51 861
Övriga skulder		3 500	3 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	202 706	171 647
Summa kortfristiga skulder		8 161 378	9 166 215
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		120 839 686	121 452 123

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	794 031	713 764
Årsavgifter - Kapital	309 224	375 349
Hyror garage	198 000	199 848
Bredbandsintäkter	79 200	79 200
Varmvattenintäkter	30 388	21 059
Elintäkter	78 628	0
Överlåtelse/pantsättning	0	1 108
Öresutjämning	4	1
	1 489 475	1 390 329

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	1 800	96 900
	1 800	96 900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 253	6 563
	Fastighetsskötsel beställning	7 762	6 116
	Städning enligt beställning	1 500	0
	Gemensamma utrymmen	4 695	988
	Sophantering	9 264	6 170
	Serviceavtal	41 349	29 186
	Förbrukningsmateriel	14 464	13 711
	Teleport/hissanläggning	8 859	8 518
		114 145	71 251
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 374	0
	Lås	14 228	2 463
	VVS	7 418	10 526
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 347
	Elinstallationer	0	81 125
	Hiss	19 783	17 156
	Skador/klotter/skadegörelse	3 950	0
		47 753	124 617
	Taxebundna kostnader		
	El	251 704	106 237
	Värme	136 073	97 892
	Vatten	71 900	68 454
	Sophämtning/renhållning	38 053	37 732
		497 730	310 315
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 607	34 612
	Samfällighetsavgift	168 230	156 392
	Bredband	91 099	91 553
		293 936	282 557
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 134	36 771
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	990 697	825 511

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	1 838
	Tele- och datakommunikation	1 935	1 915
	Hyresförluster	0	86
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	6 556	4 346
	Styrelseomkostnader	0	2 735
	Fritids- och trivselkostnader	0	523
	Förvaltningsarvode	48 296	46 908
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 039
	Administration	2 640	2 447
	Konsultarvode	1 944	2 305
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		83 430	90 192

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 700	45 600
	Sociala kostnader	10 517	11 273
		55 217	56 873
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	777 598	777 598
		777 598	777 598
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	123 950 000	123 950 000
	Utgående anskaffningsvärde	123 950 000	123 950 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 318 811	-2 541 213
	Årets avskrivningar enligt plan	-777 598	-777 598
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 096 409	-3 318 811
	Planenligt restvärde vid årets slut	119 853 591	120 631 189
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 392 540	30 392 540
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 509 000	49 509 000
	Taxeringsvärde mark	22 600 000	22 600 000
		72 109 000	72 109 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 600 000	70 600 000
	Lokaler	1 509 000	1 509 000
		72 109 000	72 109 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	36 823	49
	Klientmedel hos SBC	905 706	775 281
	Fordringar	0	378
		942 529	775 708

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Samfällighetsavgift	43 044	39 098
		43 044	39 098

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	593 904	614 436
	Reservering enligt stadgar	123 984	123 984
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-144 516
	Vid årets slut	717 888	593 904

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken 0,850 %	8 430 511	8 430 511	2020-03-01
	Handelsbanken 0,850 %	8 747 139	8 755 712	2021-03-01
	Handelsbanken 0,750 %	7 734 036	7 763 736	2019-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut	24 911 686	24 949 959	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-7 734 036	-8 785 412	
		17 177 650	16 164 547	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 763 186 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	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 900 000	26 900 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	45 500	44 800
	Sociala avgifter	14 296	14 076
	Avgifter och hyror	142 910	112 771
		202 706	171 647

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kv 1 2019 ska föreningen omförhandla ett av de tre lånen. Troligen kommer räntan på detta lån inte att kunna bibehållas enligt bankens förhandsbesked. Detta medför att avgiften för 2019 vad avser kapitaldelen kommer att behöva ökas.

Avgiften för driftsdelen kan behöva ökas något då elpriserna ligger på en fortsatt hög nivå.

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2019.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 23/3 2019



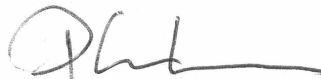
Christofer Andersson
Ledamot



Andreas Bengtsson
Ledamot



Thorbjörn Lia
Ledamot



Per Olof Olsson
Ledamot

Örding

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2019
PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
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 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

17

- 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 2018 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:

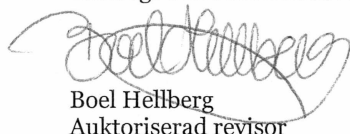
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Lund den 14 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Boel Hellberg
Auktoriserad revisor