

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 Buteljens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 28,69 procent. Samfälligheten förvaltar garage och trädgård samt gemenskapslokal.

Styrelsen

Zophia Karlsson	Ordförande
Lars Olle Stefan Andersson	Ledamot
Anders Eric Andréason	Ledamot
Bengt Andreas Ulrik Bengtsson	Ledamot
Per Olof Olsson	Ledamot

Thorbjörn Lia	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Åberg

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Milka Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-01. Extra stämma med anledning av regler för garageplatser.

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.

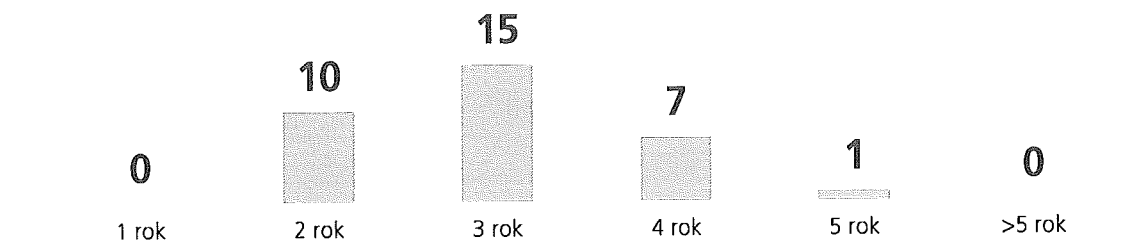
Värdeåret är 2011.

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:

**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

M

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

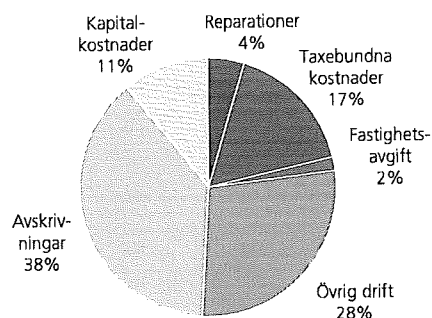
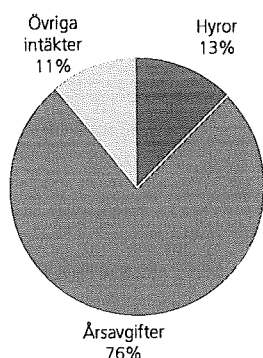
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 2,23 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 104 363	905 706
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 591 875	1 642 691
Finansiella intäkter	17	79
Minskning kortfristiga fordringar	0	25
	1 591 892	1 642 795
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 038 485	1 173 941
Finansiella kostnader	221 423	218 797
Ökning av kortfristiga fordringar	49 295	0
Minskning av långfristiga skulder	29 700	29 700
Minskning av kortfristiga skulder	54 049	21 700
	1 392 952	1 444 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 303 303	1 104 363
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	198 940	198 658

*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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för varmvatten och el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

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: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	429	417	388	383
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 751	8 761	8 772	8 785
Elkostnad/m ² totalyta	37	61	66	28
Värmekostnad/m ² totalyta	25	46	36	26
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	19	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	58	54	68
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-446	-528	-621	-520
Nettoomsättning (tkr)	1 579	1 642	1 489	1 390

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	965 856	123 984	0	841 872
S:a bundet eget kapital	98 015 856	123 984	0	97 891 872
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 042 764	-123 984	-527 565	-2 391 214
Årets resultat	-445 614	-445 614	527 565	-527 565
S:a ansamlad förlust	-3 488 378	-569 598	0	-2 918 780
S:a eget kapital	94 527 478	-445 614	0	94 973 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-445 614
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 918 779
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 984
summa balanserat resultat	-3 488 377

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 488 377
----------------------------------	-------------------

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

Mi

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 578 737	1 641 563
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 138	1 128
Summa rörelseintäkter		1 591 875	1 642 691
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-880 688	-1 026 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 839	-93 221
Personalkostnader	Not 6	-52 958	-54 598
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-777 598	-777 598
Summa rörelsekostnader		-1 816 083	-1 951 539
RÖRELSERESULTAT		-224 208	-308 848
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 423	-218 797
Summa finansiella poster		-221 406	-218 718
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 614	-527 565
ÅRETS RESULTAT		-445 614	-527 565

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	118 298 395	119 075 993
Summa materiella anläggningstillgångar		118 298 395	119 075 993
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		118 298 395	119 075 993
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27 505	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 362 413	1 141 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	43 044	43 044
Summa kortfristiga fordringar		1 432 962	1 184 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 432 962	1 184 727
SUMMA TILLGÅNGAR		119 731 357	120 260 720

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 050 000	97 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	965 856	841 872
Summa bundet eget kapital		98 015 856	97 891 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 042 764	-2 391 214
Årets resultat		-445 614	-527 565
Summa fritt eget kapital		-3 488 378	-2 918 780
SUMMA EGET KAPITAL		94 527 478	94 973 092
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 075 447	16 421 775
Summa långfristiga skulder		16 075 447	16 421 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 776 839	8 460 211
Leverantörsskulder		50 473	110 768
Skatteskulder		71 006	72 208
Övriga skulder		10 593	6 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	219 522	216 466
Summa kortfristiga skulder		9 128 433	8 865 853
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 731 357	120 260 720

Mi

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. 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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	879 672	852 426
Årsavgifter - Kapital	338 628	332 379
Hyror garage	200 400	197 453
Bredbandsintäkter	79 200	79 200
Varmvattenintäkter	15 312	28 746
Elintäkter	0	151 359
Elintäkter moms	65 522	0
Öresutjämning	3	0
	1 578 737	1 641 563

Pga 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.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	13 138	1 128
	13 138	1 128

W

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 988	28 245
	Fastighetsskötsel beställning	875	3 988
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 180	2 166
	Hissbesiktning	3 471	3 386
	Myndighetstillsyn	0	1 112
	Sopphantering	12 526	8 576
	Serviceavtal	42 745	32 408
	Förbrukningsmateriel	2 552	373
	Teleport/hissanläggning	0	9 270
		104 337	89 524
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	19 396	0
	Gemensamma utrymmen	797	0
	Entré/trapphus	4 390	0
	Lås	614	20 258
	VVS	36 643	25 754
	Värmeanläggning/undercentral	18 335	0
	Ventilation	2 987	0
	Hiss	6 104	2 601
	Mark/gård/utemiljö	0	6 888
	Vattenskada	5 303	0
		94 569	55 501
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	38 063
		0	38 063
	Taxebundna kostnader		
	El	140 175	230 024
	Värme	93 433	172 986
	Vatten	67 157	72 830
	Sophämtning/renhållning	40 642	39 331
		341 407	515 171
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 009	41 528
	Samfällighetsavgift	169 704	165 493
	Bredband	85 730	85 768
		304 443	292 789
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 932	35 074
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	880 688	1 026 122

Pga 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.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 145	613
	Tele- och datakommunikation	6 859	7 051
	Revisionsarvode extern revisor	18 125	17 500
	Föreningskostnader	2 938	2 781
	Styrelseomkostnader	0	2 949
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 606
	Förvaltningsarvode	59 092	47 924
	Förvaltningsarvoden övriga	3 000	325
	Administration	3 014	4 317
	Konsultarvode	4 576	2 175
	Föreningsavgifter	0	4 980
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	0
		104 839	93 221

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 800	45 000
	Sociala kostnader	9 158	9 598
		52 958	54 598

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	777 598	777 598
		777 598	777 598

M

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2020-12-31	2019-12-31
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		-4 874 007	-4 096 409
Årets avskrivningar enligt plan		-777 598	-777 598
Utgående avskrivning enligt plan		-5 651 605	-4 874 007
Planenligt restvärde vid årets slut		118 298 395	119 075 993
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		2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto		44 848	37 260
Klientmedel hos SBC		1 303 303	1 104 363
Fordringar kreditfakturor		14 262	0
		1 362 413	1 141 623
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
Samfällighetsavgift		43 044	43 044
		43 044	43 044
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		841 872	717 888
Reservering enligt stadgar		123 984	123 984
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
Ianspråktagande enligt stadgar		0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		965 856	841 872

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,980 %	7 674 636	7 704 336	2022-03-01
Handelsbanken	0,850 %	8 747 139	8 747 139	2021-03-01
Handelsbanken	0,850 %	8 430 511	8 430 511	2023-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		24 852 286	24 881 986	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 776 839	-8 460 211	
		16 075 447	16 421 775	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 703 786 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

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 900 000	26 900 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	47 300	46 500
Sociala avgifter	14 800	14 610
Avgifter och hyror	157 422	155 356
	219 522	216 466

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under innevarande kommer vi att fokusera på förbättring av de problem vi kan ha med vissa avlopp.

Fortsatt renovering av styrutrustningen för fjärrvärme.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av 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 30/4 2021



Zophia Karlsson
Ordförande



Lars Olle Stefan Andersson
Ledamot



Anders Eric Andréason
Ledamot

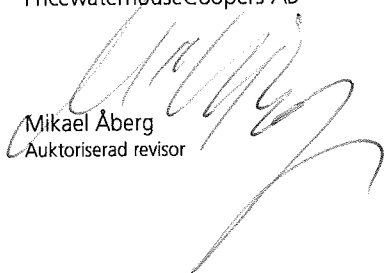


Bengt Andreas Ulrik Bengtsson
Ledamot



Per Olof Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/5 2021
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 2020.

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 2020 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 2020 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 tryggt 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:

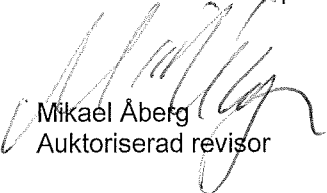
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 21 maj 2021
PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Åberg
Auktoriserad revisor