

Bostadsrättsföreningen Glasbruksgatan i Limhamn

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Glasbruksgatan i Limhamn
769616-1665
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glasbruksgatan i Limhamn, 769616-1665, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Marcus Karlsson Säll	Ordförande	Avgått
Susanne Johnsson	Ledamot	2020
Hanna Cederhag	Ledamot	Avgått
Ralph Nickling	Ordförande	Avgått
Edward Moding	Ledamot	2020
Gilbert Linderöth	Ordförande	2020
Alexander Åkesson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Hulda Berg	Suppleant	2020
Anna Vasic	Suppleant	2020
Christina Dofsand	Suppleant	Avgått
Ordinarie revisorer		
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. ²

EH

AA

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Lennstrand 13 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1950. Fastighetens adresser är Glasbruksgatan 2A-2B och Östra Ansgarigatan 69 i Limhamn.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning			
1 rokv	1 rok	2 rok	3 rok
1	9	15	1

Total tomtarea:	1180 kvm
Total bostadsarea:	1220 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1131 kvm
- varav hyresrättsarea:	89 kvm
Total lokalarea:	80 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Advokatfirman Wilensky Handels	50 kvm
Federico Winqvist	30 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2011-05-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Telia
Luleå energi
E.on
Brandservice Syd

Ekonomisk förvaltning
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematisk Brandskyddsarbete)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 47 461 kr och planerat underhåll för 3 251 600 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagen och upprättad underhållsplan avsätts det 670 500 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 516 kr per kvm.

~

u
-0
AP
Lj

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 mars 2019, samt extra föreningsstämma den 23 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Styrelsens verksamhetsberättelse 2019

Under tidig vår visade det sig att en fasadrenovering var akut. I mars månad påbörjades arbetet med att avlägsna eternitplattor på fastighetens insida. Därefter tilläggsisolerades hela fasaden samt putsades och målades. Sockeln gjordes vid och nya källarfönster installerades.

Under hösten installerades nya trapphusdörrar, ny ytterport och ett portkods-system.

För att finansiera detta lånade föreningen upp 2.5 miljoner. Till följd av detta valde föreningen att höja avgifterna med 5 % vid halvårsskiftet.

Under våren/försommaren kommer avstängningsventilerna till radiatorerna att bytas ut.

Under de kommande 5 åren är följande planerat:

- Gräsmattan på utsidan ska kantskäras och inhägnas med staket eller dylikt.
- Golv och väggar i torkrum ska kaklas.
- Trädörrarna till källarförråden ska renoveras.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Föregående år skedde 1 upplåtelse.

Antal beviljade andrahandsuthyrningar per 2019-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.

3 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 30 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

ul

SE
ANG

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Rörelsens intäkter	1 224	1 539	1 024	1 030
Resultat efter finansiella poster	-3 109	-2 465	-235	-67
Förändring av underhållsfond	-	-1 089	13	152
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-2 918	-1 113	-26	-52
Soliditet %	23	32	42	40
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	815	756	823	841
Bostadshyra kr / kvm	1 307	1 293	1 216	1 216
Driftskostnad, kr / kvm	311	318	515	455
Ränta, kr / kvm	209	262	245	338
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	516	370	150	150
Lån, kr / kvm	11 035	9 927	10 293	11 846
Snittränta (%)	1,90	2,64	2,38	2,85

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- samt lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Uppskrivning- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 726 112	6 960 552	-	-9 015 479	-2 464 969
Disposition enligt föreningsstämma				-2 464 969	2 464 969
Förändring av uppskrivningsfond		-42 809		42 809	
Avsättning till underhållsfond			670 500	-670 500	
Ianspråktagande av underhållsfond			-670 500	670 500	
Årets upplåtelse	1 154 251				
Årets resultat					-3 108 512
Vid årets slut	11 880 363	6 917 743	-	-11 437 639	-3 108 512

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-11 437 639
Årets resultat före fondförändring	-3 108 512
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-670 500
Årets ianspråktagande av underhållsfond	670 500
Summa över/underskott	-14 546 151

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-14 546 151

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials: "CU", "AJ", "Gj".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 070 657	1 361 372
Övriga rörelseintäkter	3	153 350	177 331
Summa rörelseintäkter		<u>1 224 007</u>	<u>1 538 703</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 703 549	-2 914 324
Övriga externa kostnader	7	-99 551	-414 549
Personalkostnader	8	-67 880	-76 727
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-190 866	-262 822
Summa rörelsekostnader		<u>-4 061 846</u>	<u>-3 668 422</u>
Rörelseresultat		<u>-2 837 839</u>	<u>-2 129 719</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 192	5 110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 865	-340 360
Summa finansiella poster		<u>-270 673</u>	<u>-335 250</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-3 108 512</u>	<u>-2 464 969</u>
Årets resultat		<u>-3 108 512</u>	<u>-2 464 969</u>

Ur

AA Går

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	18 277 583	18 468 448
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		18 277 583	18 468 448
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		-	6 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	6 500
Summa anläggningstillgångar		18 277 583	18 474 948
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 456	18 552
Övriga fordringar		90 152	381 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 500	31 215
Summa kortfristiga fordringar		120 108	431 118
Kassa och bank	13	378 338	457 047
Summa omsättningstillgångar		498 446	888 165
SUMMA TILLGÅNGAR		18 776 029	19 363 113

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 880 363	10 726 112
Uppskrivningsfond		6 917 743	6 960 552
Summa bundet eget kapital		18 798 106	17 686 664
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-11 437 639	-9 015 479
Årets resultat		-3 108 512	-2 464 969
Summa fritt eget kapital		-14 546 151	-11 480 448
Summa eget kapital		4 251 955	6 206 216
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	14 255 000	12 865 000
Summa långfristiga skulder		14 255 000	12 865 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	90 000	40 000
Leverantörsskulder		14 236	55 704
Övriga skulder		2 417	28 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	162 421	167 754
Summa kortfristiga skulder		269 074	291 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 776 029	19 363 113

lu
AS
Lgr

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	
Avskrivningar	-2 837 839
	<u>190 866</u>
	-2 646 973
Erhållen ränta	
Erlagd ränta	1 192
	<u>-271 865</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 917 646
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	317 509
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	<u>-72 823</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 672 960
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Årets upplåtna lägenheter	
	<u>1 154 251</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 154 251
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	2 500 000
Amortering av låneskulder	<u>-1 060 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 440 000
Årets kassaflöde	<u>-78 709</u>
Likvida medel vid årets början	457 047
Likvida medel vid årets slut	<u>378 338</u>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

^

u ss
AA G

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	15-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	922 209	1 140 791
Hyror bostäder	116 280	190 425
Hyror lokaler	30 168	30 156
Övriga objekt	2 000	-
Summa	1 070 657	1 361 372

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
TV och bredband	68 045	80 198
Överlåtelseavgifter	6 878	8 978
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 383	-
Övriga intäkter	27 337	13 275
Försäkringsersättningar	43 709	74 880
Summa	153 352	177 331

W S
A S

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Bostäder		
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 375	64 621
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 024	5 745
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 063	17 851
VA & sanitet, installationer	21 400	12 616
Värme, installationer	-	17 650
Ventilation, installationer	-	3 510
Huskropp	-	11 697
Vattenskador	-	558
	2 599	32 440
Summa	47 461	166 687

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 750	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	391 100	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	165 575	37 500
VA & sanitet, installationer	-	2 158 952
Ventilation, installationer	75 000	-
Huskropp, tak	30 925	-
Huskropp, fasader	1 957 500	-
Huskropp, fönster	530 000	-
Markytor	93 750	-
	3 251 600	2 196 452
Summa	3 251 600	2 196 452

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	37 232	38 232
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-	512
Besiktningskostnader	5 938	-
Snöröjning	-	147
Förbrukningsinventarier	998	-
Förbrukningsmaterial	5 435	11 092
Ei	25 380	37 003
Uppvärmning	153 677	253 398
Vatten och avlopp	49 289	65 573
Avfallshantering	31 657	32 629
Försäkringar	22 160	25 248
Systematiskt brandskyddsarbete	1 969	7 303
Hyressättningsavgift	188	332
Kabel-TV	-	25 875
Internet	70 566	53 842
	404 489	551 185
Summa	404 489	551 185

W
AA GL

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 342
Kostnader för transportmedel	-	270
Kontorsmateriel och trycksaker	199	-
Tele och post	1 073	1 471
Ekonomisk förvaltning	52 224	68 336
Övriga förvaltningskostnader	10 701	33 493
Revision	14 175	14 496
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	5 817	-
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	6 580	-
Jurist- och advokatkostnader	-	129 375
Bankkostnader	4 158	6 125
Övriga externa tjänster	3 125	110 159
Övriga externa kostnader	1 500	46 483
Summa	99 551	414 549

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Styrelsearvodet	32 200	31 250
Löner till anställda	24 000	32 000
Summa	56 200	63 250
Sociala avgifter	11 680	13 477
Summa	67 880	76 727

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2017-09-01- 2018-12-31
Byggnader	190 866	254 486
Inventarier, maskiner och installationer	-	8 336
Summa	190 866	262 822

WR SJ
Aii GF

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	8 959 142	8 959 142
-Uppskrivningar	4 280 935	4 280 935
-Mark	4 040 111	4 040 111
-Uppskrivning mark	3 133 940	3 133 940
Utgående anskaffningsvärden	20 414 128	20 414 128
 Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 945 680	-1 691 194
Årets avskrivning	-1 945 680	-1 691 194
-Årets avskrivning på byggnader	-190 866	-254 486
	-190 866	-254 486
Utgående avskrivningar	-2 136 546	-1 945 680
 Redovisat värde	18 277 583	18 468 448
 Varav		
Byggnader	11 103 532	11 294 397
Mark	7 174 051	7 174 051
 Taxeringsvärden		
Bostäder	25 400 000	18 800 000
Lokaler	143 000	347 000
Totalt taxeringsvärde	25 543 000	19 147 000
Varav byggnader	14 343 000	10 947 000

↖

uu
-55
A/Gh

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
- Inventarier, maskiner och installationer	41 680	41 680
Utgående anskaffningsvärden	41 680	41 680
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-41 680	-33 344
	-41 680	-33 344
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-8 336
	-	-8 336
Utgående avskrivningar	-41 680	-41 680
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	27 500	31 215
Summa	27 500	31 215

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	319 321	450 441
Transaktionskonto Swedbank	2 622	1 274
Placeringskonto SBAB	56 395	5 333
Summa	378 338	457 047

Ma 33
AÄ Gr

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	90 000	40 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 283 000	160 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 972 000	12 705 000
Summa	14 345 000	12 905 000

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	14 345 000	12 905 000
Summa	14 345 000	12 905 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,03 %	2022-09-23	2 698 000	-	-	2 698 000
Swedbank	2,32 %	2025-03-25	3 758 000	-	-20 000	3 738 000
Swedbank	1,97 %	2026-08-25	5 454 000	-	-20 000	5 434 000
Swedbank	1,36 %	2024-04-25	-	2 500 000	-25 000	2 475 000
Swedbank	0,99 %	Löst	995 000	-	-995 000	-
Summa			12 905 000	2 500 000	-1 060 000	14 345 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	49 649	47 626
Förutbetalda intäkter	73 169	73 304
Upplupna revisionsarvoden	14 300	14 000
Upplupna driftskostnader	25 303	32 824
Summa	162 421	167 754

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har efter räkenskapsårets utgång, den 27 januari 2020, haft en extra föreningsstämma för att välja in en ny styrelse.

R

llv SJ
AI 4/20

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

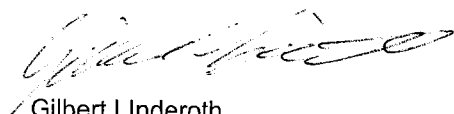
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
Summa ställda säkerheter	14 500 000	14 500 000

~

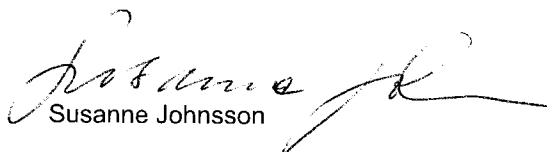
UK
S
Af GZ

Underskrifter

Malmö, 2020-04-28



Gilbert Linderoth
Styrelseordförande



Susanne Johnsson



Edward Moding



Alexander Åkesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-05
KPMG AB



Peter Cederblad
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasbruksgatan i Limhamn, org. nr 769616-1665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasbruksgatan i Limhamn 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 utvärderar, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Glasbruksgatan i Limhamn 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 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 förtlöpande 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 trygghande 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2018 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2019 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 5/3-19

KPMG AB

Peter Cederblad

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

