



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Glasbruket 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 garage och innergård.

Styrelsen

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

Anders Andréasson	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Ranstam	Ordinarie Extern	PwC
-------------	------------------	-----

Valberedning

Roland Hansson
Milka Olsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

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.

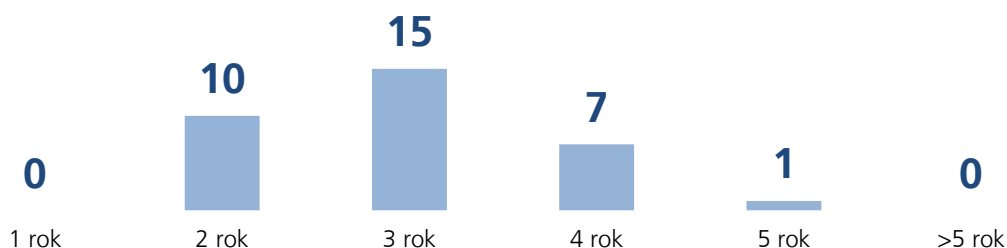
Värdeåret är 2011.

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

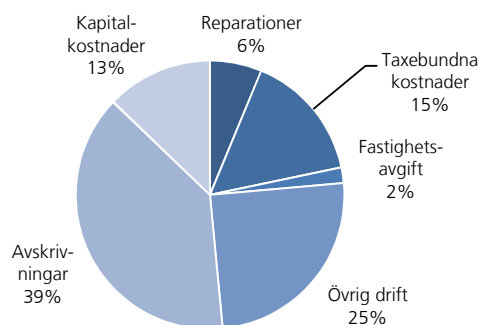
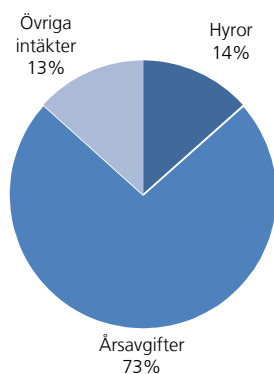
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 10 kr/kvm.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-04-01 med 11 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	917 550	1 720 370
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 487 229	1 643 806
Finansiella intäkter	4	0
Minskning kortfristiga fordringar	13 323	0
Ökning av kortfristiga skulder	59 296	69 260
	1 559 852	1 713 066
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	972 576	868 253
Finansiella kostnader	256 936	493 690
Ökning av kortfristiga fordringar	0	54 330
Minskning av långfristiga skulder	472 610	996 580
	1 702 122	2 412 853
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	775 280	917 550
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-142 270	-802 820

*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 1 315 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 värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi är mycket 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 14 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

I mars genomfördes en omläggning av ett av förenings lån från nivån 3,74 % till 0,85 %- Medförde att vi kunde sänka kapitaldelen av avgiften. Påverkar den totala avgiften med en sänkning med ca 10 %. Snitt räntenivå ligger med detta på 0,85 % på alla lån.

Fastigheten

I januari genomfördes femårsbesiktningen av fastigheten med JM (byggherre) och extern besiktningsman. De felaktigheter som sedan upptäcktes vid 5 års besiktningen hanteras av JM som byggherre. De problem vissa lägenheter haft med avlopp medförde att vi genomförde en filmning av de berörda avloppsstammarna. Arbetet tillsammans med JM är påbörjat för att finna lösningar-

Gemensam el

På stämman 2017 togs beslut om att i stället för enskilda el abonnemang teckna ett gemensamt abonnemang men med egna mätare så att individuell förbrukning mäts. Skall enligt uppgift sänka elkostnaden per lägenhet med ca 1800 kr / år.

Installerades under december 2017.

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: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	383	489	593	611
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	1	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 785	8 952	9 339	9 375
Elkostnad/m ² totalyta	28	22	26	27
Värmekostnad/m ² totalyta	26	25	23	23
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	17	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	130	171	221
Soliditet (%)	79	79	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-520	-496	-206	-234
Nettoomsättning (tkr)	1 390	1 618	2 055	2 037

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	593 904	123 984	-144 516	614 436
S:a bundet eget kapital	97 643 904	123 984	-144 516	97 664 436
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 002 667	-123 984	-351 220	-527 463
Årets resultat	-519 877	-519 877	495 736	-495 736
S:a ansamlad förlust	-1 522 543	-643 861	144 516	-1 023 199
S:a eget kapital	96 121 361	-519 877	0	96 641 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-519 877
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-878 682
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-123 984
summa balanserat resultat	-1 522 543

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 522 543
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 390 329	1 618 383
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 900	25 423
Summa rörelseintäkter		1 487 229	1 643 806
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-825 511	-711 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 192	-102 847
Personalkostnader	Not 6	-56 873	-54 392
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-777 598	-777 598
Summa rörelsekostnader		-1 750 174	-1 645 851
RÖRELSERESULTAT		-262 945	-2 046
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-256 936	-493 690
Summa finansiella poster		-256 932	-493 690
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-519 877	-495 736
ÅRETS RESULTAT		-519 877	-495 736

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	120 631 189	121 408 787
Summa materiella anläggningstillgångar	120 631 189	121 408 787
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	120 631 189	121 408 787
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 128	14 376
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	775 708	923 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	39 098	39 098
Summa kortfristiga fordringar	820 934	976 526
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	820 934	976 526
SUMMA TILLGÅNGAR	121 452 123	122 385 313

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 050 000	97 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	593 904	614 436
Summa bundet eget kapital		97 643 904	97 664 436
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 002 667	-527 463
Årets resultat		-519 877	-495 736
Summa fritt eget kapital		-1 522 543	-1 023 199
SUMMA EGET KAPITAL		96 121 361	96 641 237
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 164 547	24 924 105
Summa långfristiga skulder		16 164 547	24 924 105
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 785 412	498 464
Leverantörsskulder		153 795	73 465
Skatteskulder		51 861	39 200
Övriga skulder		3 500	28 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	171 647	180 835
Summa kortfristiga skulder		9 166 215	819 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 452 123	122 385 313

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	713 764	1 116 739
Årsavgifter - Kapital	375 349	271 434
Hyror bostäder	0	-500
Hyror parkering	0	500
Hyror garage	199 848	194 500
Bredbandsintäkter	79 200	79 200
Varmvattenintäkter	21 059	7 100
Övriga debiterade avgifter	0	-53 029
Överlåtelse/pantsättning	1 108	1 329
Överlåtelse	0	1 108
Öresutjämning	1	2
	1 390 329	1 618 383

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	96 900	25 423
	96 900	25 423

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 563	0
	Fastighetsskötsel beställning	6 116	2 831
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	3 388
	Städning entreprenad	0	6 170
	Bevakning	0	1 250
	Gemensamma utrymmen	988	1 800
	Garage	0	188
	Sophantering	6 170	3 933
	Serviceavtal	29 186	2 931
	Förbrukningsmateriel	13 711	17 509
	Teleport/hissanläggning	8 518	0
		71 251	40 000
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	3 446
	Lås	2 463	895
	VVS	10 526	8 143
	Värmeanläggning/undercentral	13 347	0
	Elinstallationer	81 125	0
	Hiss	17 156	3 461
	Fönster	0	4 215
		124 617	20 160
	Taxebundna kostnader		
	El	106 237	84 994
	Värme	97 892	93 946
	Vatten	68 454	68 554
	Sophämtning/renhållning	37 732	39 234
		310 315	286 728
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 612	67 756
	Samfällighetsavgift	156 392	193 596
	Bredband	91 553	75 785
	Övriga fastighetskostnader	0	11 899
		282 557	349 036
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 771	15 090
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	825 511	711 014

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 838	1 571
	Tele- och datakommunikation	1 915	2 118
	Hysesförluster	86	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	250
	Föreningskostnader	4 346	0
	Styrelseomkostnader	2 735	3 770
	Fritids- och trivselkostnader	523	0
	Förvaltningsarvode	46 908	58 005
	Förvaltningsarvodena övriga	6 039	0
	Administration	2 447	25 530
	Konsultarvode	2 305	1 340
	Föreningsavgifter	0	4 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
	Övriga driftskostnader	0	663
		90 192	102 847
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 600	43 500
	Sociala kostnader	11 273	10 892
		56 873	54 392
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	777 598	777 598
		777 598	777 598

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-2 541 213	-1 763 615
	Årets avskrivningar enligt plan	-777 598	-777 598
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 318 811	-2 541 213
	Planenligt restvärde vid årets slut	120 631 189	121 408 787
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	49	91
	Klientmedel hos SBC	775 281	917 550
	Fordringar	378	5 411
		775 708	923 052
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Samfällighetsavgift	39 098	39 098
		39 098	39 098
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	614 436	227 200
	Reservering enligt stadgar	123 984	167 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	219 736
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-144 516	0
	Vid årets slut	593 904	614 436

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,850 %	8 430 511	8 839 129	2020-03-01
Handelsbanken	0,900 %	8 755 712	8 790 004	2018-03-01
Handelsbanken	0,750 %	7 763 736	7 793 436	2019-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		24 949 959	25 422 569	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 785 412	-498 464	
		16 164 547	24 924 105	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 629 999 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	26 900 000	26 900 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	44 800	44 000
Sociala avgifter	14 076	13 825
Avgifter och hyror	112 771	123 010
	171 647	180 835

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kv 1 2018 ska föreningen omförhandla ett av de tre lånen. Sannolikt bör räntan på detta lån kunna bibehållas enligt bankens förhandsbesked. Detta medför att avgiften för 2018 vad avser kapitaldelen kan troligen hållas oförändrad.

Avgiften för driftsdelen bedöms behöva ökas med totalt 25 000 kr/år eftersom det från och med år 5 utgår kommunal fastighetsavgift. Detta förutom ökad debitering från gemensamhetsföreningen.

Inga större underhållsarbeten är planerade för 2018.

Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 29/4 2018



Christofer Andersson
Ledamot



Andreas Bengtsson
Ledamot



Thorbjörn Låa
Ledamot



Per Olof Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 02 maj 2018
PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasbruket 3, org.nr 769621-5792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2 för år 2017.

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 2017 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, 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 2 maj 2018
PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor