

Årsredovisning
för
Brf Glasbruket 1
769619-3981

Räkenskapsåret
2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Glasbruket 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-02-26. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2016-03-09.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Maria Nordblad Stålgård	ordförande	2018
Nils-Olof Ek	ekonomiansvarig	2018
Lucas Jönsson	sekreterare	2018
Peter Algotsson	ledamot	2018
Adam Nouno	ledamot	2018
Lars-Erik Ivarsson	suppleant	2018

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Per Ranstam, Öhrlings Pricewaterhouse Cooper	Ordinarie
Åke Christiansson, Öhrlings Pricewaterhouse Cooper	Suppleant

Valberedning

Karin Ek-Hedle och Yvonne Dahlberg

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Den tekniska förvaltningen i fastigheten hanteras av föreningens styrelse tillsammans med Handyman AB, extern expertis anlitas vid behov. Övrig teknisk förvaltning sköts av gemensamhetsanläggningen som har gjort arbete med att förbereda för laddstolpar i garaget, klargörande kring MC-platser och gjort allmänna förbättringar i den gemensamma lokalen.

Föreningen fick nya husgrannar då JM under året färdigställde sina fastigheter som ligger mittemot huvudentréerna. Numera har föreningen ytterligare en samfällighet att delta i för att hantera den gemensamma brandgatan med tre andra föreningar.

Information om fastigheten

Fastigheten Buteljen 2 i Malmö kommun har en tomtareal om 4 055 kvm varav 3 175 kvm utgör lägenhetsyta och 880 kvm utgör lokalyta. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnader uppfördes under 2011, inflyttning påbörjades i maj 2011.

Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2011. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen utgörs av sammanlagt 39 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

16 stycken 2 rum och kök

18 stycken 3 rum och kök

5 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-05-23. 31 medlemmar var närvarande och 23 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

De aktiviteter som varit, förutom föreningens årsstämma, är kopplade till gemensamhetsanläggningen GA. Under året har det varit flera tillfällen där frivilliga i alla tre bostadsrättsföreningarna har samlats för att tillsammans förbättra i gemensamma rabatter på innergården med mera. Det sattes även upp nya sittplatser på den gemensamma innergården.

Första advents tändes den gemensamma granen på gården i samband med glögg- och pepparkaksmingel

Utfört underhåll

Under hösten 2017 åtgärdades en av avloppsledningarna som går under 10C för att förbättra dess fall.

I teknikrummet görs ständiga förbättringar för att värme, vatten och ventilation i alla lägenheter ska effektiviseras och ge en ökad komfort.

Det togs även in en rörmokare under hösten för att förbättra ett par befintliga hänggrännor och montera ett par nya.

Framtida underhåll

Framtida underhåll planeras enligt uppsatt underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemsantalet

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 61 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 6 st överlåtelser under 2017.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Årsavgifter

Årsavgift och garageavgift är oförändrad under 2017.

Ekonomi

Hösten 2017 skrevs ett av tre lån om och samtidigt gjordes en extra amortering på 1 000 000 kr.

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare inför räkenskapsåret 2017.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	2 441	2 389	2 348	2 310	2 290
Årets resultat	143	-457	-209	-441	473
Totalt eget kapital	102 522	102 380	102 837	103 046	103 486
Balansomslutning	130 335	131 694	131 864	133 085	133 637
Soliditet	79%	78%	78%	77%	77%
Bokfört värde, byggnader och mark	129 576	130 243	130 910	131 577	132 242
Årsavgift kr/kvm	612	612	606	600	597
Låneskuld	27 377	28 508	28 581	29 680	29 778
Låneskuld kr/kvm	8 623	8 979	9 002	9 348	9 379
Belåningsgrad	34%	35%	48%	50%	50%
Amortering under året	1 130	74	1 099	99	115
Likvida medel	676	825	889	1 460	1 052
Likviditet	140%	165%	214%	420%	375%
Kassaflöde kr/kvm	206	52	113	56	147
Avsättning underhållsfond kr/kvm	100	30	30	30	126

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, visar föreningens sparande för framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/kvm bostadsyta

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	52 001 000	50 499 000	778 000	-441 311	-456 829
Vinstdisp. enl. stämmobeslut				-456 829	456 829
Avsättning till uh-fond			95 250	-95 250	
Årets resultat					142 542
Belopp vid årets utgång	52 001 000	50 499 000	873 250	-993 390	142 542

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-993 390
Årets resultat	142 542
Summa	-850 848

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till underhållsfond	317 500
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	-26 100
Balanseras i ny räkning	-1 142 248
Summa	-850 848

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 440 930	2 389 312
Övriga rörelseintäkter	3	12 986	34 750
Summa rörelseintäkter		2 453 916	2 424 062
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-930 266	-1 091 524
Övriga externa kostnader	5	-33 470	-151 338
Personalkostnader och arvoden	6	-60 539	-56 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-667 100	-667 100
Summa rörelsekostnader		-1 691 375	-1 966 280
Rörelseresultat		762 541	457 782
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 552	2 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-621 551	-917 182
Summa finansiella poster		-619 999	-914 611
Resultat efter finansiella poster		142 542	-456 829
Årets resultat		142 542	-456 829

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	129 575 634	130 242 734
Summa materiella anläggningstillgångar		129 575 634	130 242 734
Summa anläggningstillgångar		129 575 634	130 242 734
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	60
Övriga fordringar		30	531 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	82 590	94 147
Summa kortfristiga fordringar		82 620	625 751
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	676 435	825 055
Summa kassa och bank		676 435	825 055
Summa omsättningstillgångar		759 055	1 450 806
SUMMA TILLGÅNGAR		130 334 689	131 693 540

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		102 500 000	102 500 000
Fond för yttre underhåll		873 250	778 000
Summa bundet eget kapital		103 373 250	103 278 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-993 390	-441 311
Årets resultat		142 542	-456 829
Summa ansamlad förlust		-850 848	-898 140
Summa eget kapital		102 522 402	102 379 860
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	27 271 355	28 433 625
Summa långfristiga skulder		27 271 355	28 433 625
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	106 020	73 875
Leverantörsskulder		80 349	205 741
Skatteskulder		45 621	59 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	308 942	540 865
Summa kortfristiga skulder		540 932	880 055
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 334 689	131 693 540

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningar tillämpas:

Ursprunglig byggnad	120 år
---------------------	--------

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av en framtagen underhållsplan. Förslag till avsättning och ianspråktagande av fond för yttre underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 944 444	1 944 444
Hyror garage	345 750	341 250
Kabel-TV	93 600	93 600
Intäkter vatten	47 726	7 796
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	9 410	2 222
	2 440 930	2 389 312

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Övriga intäkter	12 986	34 750
	12 986	34 750

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	70 437	235 502
Periodiskt underhåll	26 100	0
El	96 269	102 231
Värme	108 310	112 919
Vatten och avlopp	84 489	78 923
Avfallshantering	22 073	28 365
Samfällighetsavgift	185 027	228 774
Fastighetsförsäkring	53 525	30 253
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	20 000
Myndighetstillsyn	0	27 500
Kabel-TV och bredband	102 588	105 093
Telefoni	4 476	9 673
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	53 433	-3 864
Lokalvård	6 264	14 441
Förvaltningskostnader	60 489	50 832
Driftsuppföljning/elavläsning	20 396	0
Hissbesiktning	3 325	3 169
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	4 022	21 719
Föreningsverksamhet	4 200	4 250
Pantsättnings- och överlåtelseavgifter	9 408	0
Medlemskap Bostadsrätterna	5 070	5 070
Administrativa kostnader	10 365	16 674
	930 266	1 091 524

Specificering av löpande underhåll

Material, löpande underhåll	9 606	0
VVS	3 106	6 750
Gemensamma utrymmen	6 750	9 484
Ventilation	11 705	3 400
Hissar	7 907	21 706
Lås	1 120	175 173
Fastighet utvändigt, fasader och dörrar	26 762	0
Installationer övrigt	3 481	18 989
	70 437	235 502

Specificering av periodiskt underhåll

Omläggning av avloppsrör i garage	26 100	0
	26 100	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Revisionskostnad	16 750	16 250
Konsultarvode, stadgeändring	7 487	0
Konsultarvode, experthjälp 5-årsbesiktning	0	135 088
Övrigt	9 233	0
	33 470	151 338

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017	2016
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	44 800	44 100
Arvode valberedning	2 998	0
Sociala avgifter	12 741	12 218
	60 539	56 318

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntetäkter från placeringar	1 552	2 571
	1 552	2 571

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	621 525	916 030
Övriga räntekostnader	26	1 152
	621 551	917 182

Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Buteljen 2, Malmö. Värdeår: 2011

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 084 000	80 084 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	80 084 000	80 084 000
Ingående avskrivningar	-2 257 266	-1 590 166
Årets avskrivningar	-667 100	-667 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 924 366	-2 257 266
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 416 000	52 416 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	52 416 000	52 416 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	129 575 634	130 242 734
Taxeringsvärden byggnader	56 781 000	56 781 000
Taxeringsvärden mark	24 800 000	24 800 000
	81 581 000	81 581 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	22 797	21 610
Bredband	8 516	8 552
Samfälligheten	46 207	46 207
Bostadsrätterna	5 070	5 070
Förvaltningsarvode	0	12 708
	82 590	94 147

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
SEB, transaktionskonto	660 035	210 207
SBAB, placeringskonto	16 400	614 848
	676 435	825 055

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB, 34009619	3,10	2017-08-28	0	9 837 600
SEB, 34009953	0,75	2018-08-28	8 797 000	8 837 600
SEB, 34010307	4,42	2019-08-28	9 790 375	9 832 300
Nordea, 90453	0,98	2020-08-12	8 790 000	0
Avgår kortfristig del			-106 020	-73 875
			27 271 355	28 433 625

Kortfristig del av långfristig skuld 106 020 kronor (73 875 kronor), vilket är det belopp föreningen avser att amortera under nästkommande verksamhetsår.

Lån 34009619 hos SEB har vid förfallodag 2017-08-28 omplacerats hos Nordea och bundits enligt villkor ovan.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 26 847 255 kronor (28 138 125 kronor)

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	220 901	223 253
Revision	16 500	16 000
Styrelsearvode	44 800	44 300
Arvode valberedning	1 998	0
Sociala avgifter	14 076	13 919
Räntekostnad	10 667	205 932
El	0	10 509
Värme	0	16 131
Mattvätt	0	1 296
Hissreparation	0	9 525
	308 942	540 865

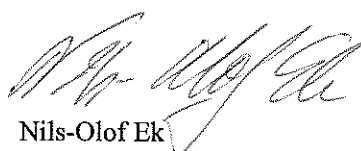
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Limhamn 2018-04-17



Maria Nordblad Stålgård
Ordförande



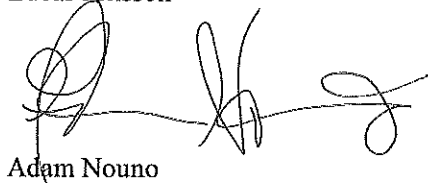
Nils-Olof Ek



Lucas Jönsson



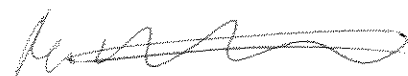
Peter Algotsson



Adam Nouno

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-04

PricewaterhouseCoopers AB



Per Ranstam
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1, org.nr 769619-3981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 1 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 revisionsmed 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 1 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 4 maj 2018
PricewaterhouseCoopers AB

Per Ranstam
Auktoriserad revisor