

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 2020.
- 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 att läsa om 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. Samfälligheten förvaltar garage, förråd och innergård.

##### Styrelsen

Jan Axlund	Ordförande	
Andreas Bengtsson	Sekreterare	
Per Olof Olsson	Kassör	
Lars Feuk	Ledamot	Avgick dec 2016
Thorbjörn Lia	Ledamot	
Anders Andréasson	Suppleant	Fastighetsansvarig
Daniela Jusufovic	Suppleant	

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Andréasson, Andreas Bengtsson och Per Olof Olsson.

305

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Björn Bengtsson

Auktoriserad revisor

PwC

#### Valberedning

Roland Hansson

Milka Olsson

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2016-05-30. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Buteljen 3	2011	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus.

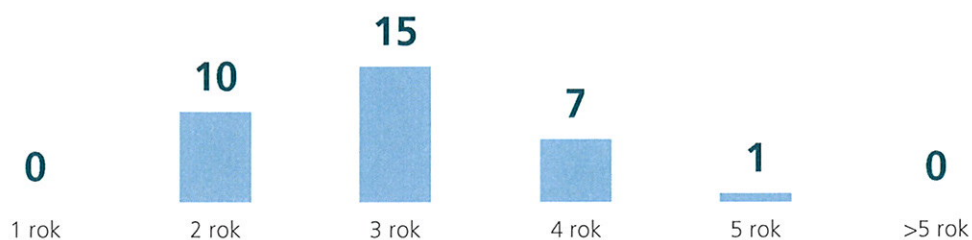
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 794 m<sup>2</sup>, varav 2 840 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 954 m<sup>2</sup> 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 2020.

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

#### Avtal

SBC

AB Lawes Fastighetsservice

#### Leverantör

Ekonomisk förvaltare

Fastighetsskötsel

35

### Föreningens ekonomi

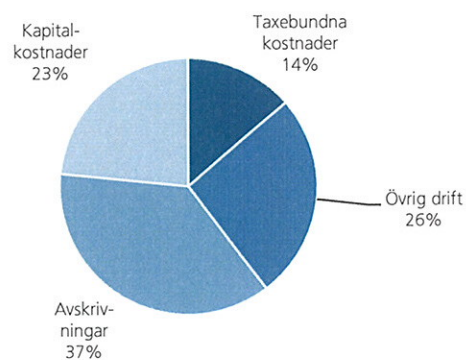
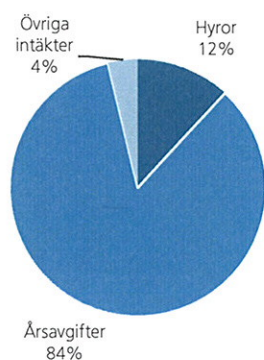
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2017.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-07-01 med 25 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 720 370</b>	<b>1 144 609</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 643 806	2 079 859
Finansiella intäkter	0	63
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 790
Ökning av kortfristiga skulder	69 260	86 360
	<b>1 713 066</b>	<b>2 188 072</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	868 253	859 622
Finansiella kostnader	493 690	648 448
Ökning av kortfristiga fordringar	54 330	0
Minskning av långfristiga skulder	996 580	103 053
	<b>2 412 853</b>	<b>1 611 124</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>917 550</b>	<b>1 720 370</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-802 820</b>	<b>575 760</b>

\*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 1 268 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.

33

## 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.

På ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2016 beslutade stämman godkänna styrelsens förslag att föreningen i stadgarna inför s.k. delade andelstal, ett andelstal för drift och ett för kapitalandelen. Detta krävs för att vi skall få särredovisa räntedel och driftsdel på avgiftsavin. Dessa andelstal har samma andel som dagens andelstal. I juli 2016 sänkte föreningen månadsavgiften för medlemmarna med ca 25%. Styrelsens prognos är att föreningen kommer låta månadsavgifterna ligga kvar på nuvarande nivå 2017.

### Övriga händelser under året:

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten samt ett antal möten med bl a leverantörer och samarbetspartners.

Styrelsen har fortsatt arbetet med fokus på ekonomisk uppföljning och styrning, bl a genom regelbunden uppföljning av föreningens nyckeltal som t ex:

1. Hyra per kvm
2. Driftskostnader per kvm
3. Värmekostnad per kvm
4. Ackumulerad yttre fond per kvm
5. Avsättning yttre fond per kvm
6. Soliditet
7. Föreningens lån per kvm
8. Årsränta per kvm
9. Snittränta i %
10. Resultat per kvm
11. Kassa per kvm

Föreningen jämför dessa nyckeltal mot några andra BRF:er för att se hur vi ligger till i förhållande till dem. Det ger oss en bra vägledning i budget och prognosarbete för att ytterligare stärka föreningens ekonomi. Målet är att tillvara ta medlemmarnas ekonomiska intressen på bästa sätt.

Räntorna är föreningens största utgiftspost. Strategin är därför att regelbundet följa riksbankens och marknadens ränteprognoiser och ligga på bindningstider som möjliggör att föreningen regelbundet kan omförhandla sina lån.

Föreningen har därför hittills undvikit längre bindningstider (längre än 5 år) som ofta ger en falsk känsla av ekonomisk trygghet. Historiskt sett har långa bindningstider lett till betydligt dyrare räntekostnad än att ligga på kortare bindningstider.

Föreningen har tre lån med olika löptider som ger en omförhandling en gång om året på något av lånen. Föreningens låneportfölj är idag fördelad på bindningstider på 3 resp 5 år. Föreningen har hittills omförhandlat två av de tre lånen, till betydligt lägre räntenivåer, vilket väsentligt sänkt föreningens totala räntekostnader, stärkt kassan och möjliggjort en sänkning av månadsavgiften. I feb 2017 omförhandlas lånet som haft en bindningstid på 5 år. Vi bedömer kunna få ner det lånet från 3,7% till en ränta på ca 1%, vilket ytterligare kommer sänka föreningens räntekostnader.

Under 2016 gjorde föreningen en extra amortering på 1 miljon kronor och sänkte därmed vår belåningsgrad.

Föreningen har gått igenom hela fastigheten okulärt, både utvändigt och invändigt, samt även gått igenom tekniska installationer, och utifrån besiktningen arbetat fram en underhållsplan och fört in åtgärderna för:

- Mark
- Fasader
- Balkonger
- Fönster och dörrar
- Yttertak
- Trapphus och entréer
- Hissar
- Lägenheter
- Gemensamheter
- Installationer

33

Varje beståndsdel i en fastighet har en livslängd och därmed ett regelbundet underhåll. Tiden mellan varje tillfälle som reparation eller utbyte krävs varierar för varje enskild beståndsdel. I underhållsplan tar vi hänsyn till allt detta och tar upp sådana åtgärder som händer mer sällan och som kan innebära stora kostnader som i sin tur kan äventyra föreningens och medlemmarnas ekonomi. Underhållsplanen är ett sätt att ta fram en god finansiering av framtida kostnader. Det är ett viktigt dokument för styrelsen, då den talar om vad som skall ske de kommande åren.

Under året har föreningen haft problem med vattenskador i källarutrymmen vilket drabbat några medlemmars källarförråd. Det har dels berott på att vattenrör sprungit läck samt trasiga ventiler. Det är nu åtgärdat.

Vidare har föreningen haft problem med att vatten trängt ner från garagerampen och ner i källarutrymmen. Detta har JM åtgärdat under flera omgångar. Några medlemmar har problem med att vatten droppar ner från balkongtaket ner på den egna balkongen. Föreningen för en diskussion med JM hur det kan åtgärdas. JMs ståndpunkt hittills är att balkongerna är byggda enl gällande byggnorm. Dessa problem kommer tas upp på 5 årsbesiktningen i januari 2017.

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: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54 st  
Tillkommande medlemmar: 8 st  
Avgående medlemmar: 6 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	489	593	611	605
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1	0	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 952	9 339	9 375	9 411
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	26	27	43
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	23	23	24
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	17	11	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	130	171	221	239
Soliditet (%)	79	78	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-496	-207	-234	290
Nettoomsättning (tkr)	1 618	2 055	2 037	2 009

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 840 m<sup>2</sup> bostäder och 954 m<sup>2</sup> lokaler.

33



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	60 600 000	0	0	60 600 000
Upplåtelseavgifter	36 450 000	0	0	36 450 000
Fond för yttre underhåll	614 436	167 500	219 736	227 200
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>97 664 436</b>	<b>167 500</b>	<b>219 736</b>	<b>97 277 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-527 463	-167 500	-426 671	66 707
Årets resultat	-495 736	-495 736	206 935	-206 935
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 023 199</b>	<b>-663 236</b>	<b>-219 736</b>	<b>-140 227</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>96 641 237</b>	<b>-495 736</b>	<b>0</b>	<b>97 136 973</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-495 736
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-359 962
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-167 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 023 198</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 023 198</b>
----------------------------------	-------------------

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

3.5

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 618 383	2 002 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 423	77 054
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 643 806</b>	<b>2 079 859</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-711 014	-660 381
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 847	-144 992
Personalkostnader	Not 6	-54 392	-54 250
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-777 598	-777 598
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 645 851</b>	<b>-1 637 221</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 046</b>	<b>442 638</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 690	-649 636
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-493 690</b>	<b>-649 573</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-495 736</b>	<b>-206 935</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-495 736</b>	<b>-206 935</b>

35

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 9	121 408 787	122 186 385
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>121 408 787</b>	<b>122 186 385</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>121 408 787</b>	<b>122 186 385</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	14 376	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	923 052	109 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	39 098	70 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>976 526</b>	<b>179 880</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Klientmedel	0	1 720 370
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>1 720 370</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>976 526</b>	<b>1 900 250</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>122 385 313</b>	<b>124 086 635</b>

18



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		97 050 000	97 050 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	614 436	227 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>97 664 436</b>	<b>97 277 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-527 463	66 707
Årets resultat		-495 736	-206 935
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 023 199</b>	<b>-140 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>96 641 237</b>	<b>97 136 972</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	24 924 105	26 419 149
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 924 105</b>	<b>26 419 149</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	498 464	103 032
Leverantörsskulder		73 465	87 672
Skatteskulder		39 200	68 167
Övriga skulder		28 007	14 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	180 835	257 403
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>819 971</b>	<b>530 514</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>122 385 313</b>	<b>124 086 635</b>

38

## Tilläggsupplysningar

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 116 739	1 683 480
Årsavgifter - Kapital	271 434	0
Hyror bostäder	-500	0
Hyror parkering	500	0
Hyror garage	194 500	233 250
Kabel-TV intäkter	0	79 200
Bredbandsintäkter	79 200	0
Varmvattenintäkter	7 100	0
Övriga debiterade avgifter	-53 029	0
Överlåtelse/pantsättning	1 329	0
Överlåtelse	1 108	0
Öresutjämnning	2	0
Diverse övriga avgifter	0	6 875
	<b>1 618 383</b>	<b>2 002 805</b>

33

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Övriga intäkter	25 423	0
	Varmvattendebitering	0	14 665
	Förseningsavgifter intäkter	0	1 080
	Överlåtelseavgifter	0	3 339
	Pantsättningsavgift	0	1 770
	Fakturerade inkassokostnader	0	90
	Övriga fakturerade kostnader	0	55 741
	Övriga rörelseintäkter	0	369
		<b>25 423</b>	<b>77 054</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 032
	Fastighetsskötsel beställning	2 831	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 388	0
	Städning entreprenad	6 170	5 787
	Bevakning	1 250	1 250
	Gemensamma utrymmen	1 800	0
	Garage	188	0
	Sophantering	3 933	0
	Serviceavtal	2 931	0
	Förbrukningsmateriel	17 509	0
		<b>40 000</b>	<b>8 069</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	11 091
	Gemensamma utrymmen	0	7 090
	Entré/trapphus	3 446	15 269
	Lås	895	1 429
	VVS	8 143	3 778
	Hiss	3 461	0
	Fönster	4 215	0
		<b>20 160</b>	<b>38 657</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	84 994	96 821
	Värme	93 946	88 604
	Vatten	68 554	65 794
	Sophämtning/renhållning	39 234	37 191
		<b>286 728</b>	<b>288 410</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	67 756	2 025
	Samfällighetsavgift	193 596	126 550
	Bredband	75 785	115 081
	Övriga fastighetskostnader	11 899	13 929
		<b>349 036</b>	<b>257 585</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>15 090</b>	<b>67 660</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>711 014</b>	<b>660 381</b>

38

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	1 571	0
	Tele- och datakommunikation	2 118	1 134
	Revisionsarvode extern revisor	250	17 250
	Styrelseomkostnader	3 770	0
	Förvaltningsarvode	58 005	45 856
	Administration	25 530	10 682
	Konsultarvode	1 340	43 027
	Föreningsavgifter	4 800	4 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	0
	Förbrukningskostnader	0	22 242
	Övriga driftskostnader	663	0
		<b>102 847</b>	<b>144 992</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	43 500	44 000
	Sociala kostnader	10 892	10 250
		<b>54 392</b>	<b>54 250</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	777 598	777 598
		<b>777 598</b>	<b>777 598</b>

3.3



<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	123 950 000	123 950 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>123 950 000</b>	<b>123 950 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 763 615	-986 017
	Årets avskrivningar enligt plan	-777 598	-777 598
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 541 213</b>	<b>-1 763 615</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>121 408 787</b>	<b>122 186 385</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 392 540	30 392 540
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	49 509 000	47 411 000
	Taxeringsvärde mark	22 600 000	15 400 000
		<b>72 109 000</b>	<b>62 811 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	70 600 000	60 400 000
	Lokaler	1 509 000	2 411 000
		<b>72 109 000</b>	<b>62 811 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	91	77
	Klientmedel hos SBC	917 550	0
	Fordringar	5 411	109 418
		<b>923 052</b>	<b>109 495</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Samfällighetsavgift	39 098	32 988
	Försäkring	0	13 838
	Bredband	0	7 158
	Ekonomisk förvaltning	0	11 601
	Föreningsavgifter	0	4 800
		<b>39 098</b>	<b>70 385</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	227 200	156 200
	Reservering enligt stadgar	167 500	0
	Reservering enligt stämmobeslut	219 736	71 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>614 436</b>	<b>227 200</b>

33



**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	3,740 %	8 839 129	8 873 601	2017-03-31
Stadshypotek	0,900 %	8 790 004	8 824 296	2018-03-01
Stadshypotek	0,750 %	7 793 436	8 824 284	2019-03-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 422 569</b>	<b>26 522 181</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-498 464	-103 032	
		<b>24 924 105</b>	<b>26 419 149</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 530 249 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	26 900 000	26 900 000

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kv 1 2017 ska föreningen omförhandla ett av de tre lånen (nuvarande löptid 5 år och räntesats 3,74%). Sannolikt kommer räntan på detta lån kunna sänkas väsentligt.

I januari hade genomfördes femårsbesiktningen av fastigheten med JM (byggherre) och extern besiktningsman.

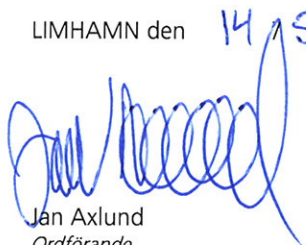
Inga större underhållsarbeten är planerade för 2017.

3.3

<b>Not 16</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Arvoden	44 000	0
Sociala avgifter	13 825	0
Förutbetalda avgifter och hyror	123 010	175 234
Arvoden	0	44 500
El	0	9 198
Värme	0	12 470
Revision	0	16 000
	<b>180 835</b>	<b>257 403</b>

## Styrelsens underskrifter

LIMHAMN den 14/5 2017




Jan Axlund  
Ordförande



Andreas Bengtsson  
Sekreterare



Per Olof Olsson  
Kassör



Thorbjörn Lia  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/5 2017



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2, org.nr 769621-5792

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2 för år 2016.

Enligt min 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

3.3

### *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*

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

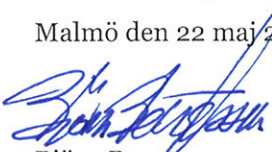
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 22 maj 2017



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor



## Resultaträkning före och efter avskrivningar

	2016	2015
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning	1 618 383	2 002 805
Övriga rörelseintäkter	25 423	77 054
<b>Summa</b>	<b>1 643 806</b>	<b>2 079 859</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftkostnader	-711 014	-660 381
Övriga externa kostnader	-102 847	-144 992
Personalkostnader	-54 392	-54 250
Finansiella poster	-493 690	-649 573
<b>Summa</b>	<b>-1 361 943</b>	<b>-1 509 196</b>
<b>Resultat före avskrivningar</b>	<b>281 863</b>	<b>570 663</b>
Avskrivningar	-777 598	-777 598
<b>Resultat efter avskrivningar</b>	<b>-495 736</b>	<b>-206 935</b>





Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Glasbruket 2

Malmö den 22 maj 2017

Vi har nu avslutat vår revision av 2016 års räkenskaper och förvaltning.

Under revisionen har det inte framkommit någonting som vi vill framföra till styrelsen.

Vår bedömning är att föreningen är välskött med en stabil ekonomi. Det är positivt att föreningen höjt amorteringarna på lånen för att bli mindre känslig för ökade räntor i framtiden.

Om ni önskar fortsätta med PwC föredrar vi att föreningen väljer byrån, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB som revisor med mig som huvudansvarig.

Om ni önskar komma i kontakt med mig nås jag bäst på min mobiltelefon, 0709-29 27 68.

Vi tackar föreningen och föreningens ekonomiska förvaltare för ett gott samarbete samt önskar en god fortsättning med föreningsstämman och med verksamhetsåret 2016.

Med vänlig hälsning

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Björn Bengtsson', is written over the typed name.

Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor