



Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasbruket 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Buteljen 3	2011	Malmö

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 840 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 794 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Andréason	Ordförande
Andreas Bengtsson	Styrelseledamot
Boel Fagerkvist	Styrelseledamot
Gunilla Fäldt	Styrelseledamot
Per Anders Olof Håkansson	Styrelseledamot
Andreas Petersson	Suppleant
Stefan Andersson	Suppleant

Valberedning

Boel Fagerkvist, Gunilla Fäldt

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Annika Maria Jönsson Auktoriserad revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2053.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte cirkulationspump i värmecentralen
Uppgradering hisstelefoner till 5G
- 2023** ● Målning av träfasader
Föreningens porttelefoner har bytts ut

Planerade underhåll

- 2025** ● Målning och uppfräschning entréer, trappor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Eon/Skellefteåkraft
Fastighetsskötsel	AB Lawes fastighetsservice
Fjärrvärme	Eon
Hissar	Kone
IMD el	Techem
IMD varmvatten	Brunata
Sophantering	Ragnsells
Vatten, avlopp och sophantering	VA syd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Buteljens samfällighetsförening, med en andel på 28.69%.

Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att 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 underhåll.

Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalys.

- Föreningen följer underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2024 - 2053.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se Balansräkning - Bundet eget kapital -Fond för yttre underhåll.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har avgiftshöjning gjorts pga omsättning av lån och ökade el, fjärrvärmekostnader och inflation. Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-04-01 med 15% och garageavgiften med 150kr/månad.

Förändringar i avtal

Bytt underhållsleverantör för hissar från Kone till ALT Hiss Malmö.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 50 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 611 239	2 126 020	1 974 774	1 651 707
Resultat efter fin. poster	-300 302	-406 202	-367 687	-651 621
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	1 812 729	1 457 872	1 300 872	1 143 872
Taxeringsvärde	100 524 000	100 524 000	100 524 000	83 237 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	744	654	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,0	73,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 709	8 719	8 730	8 740
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 519	6 527	6 535	6 543
Sparande per kvm totalyta, kr	136	153	108	33
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	65	72	62
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	55	66	57	47
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	19	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	157	155	148	130
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	1,86	-	-
Räntekänslighet (%)	11,70	13,34	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 169 760 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	60 600 000	-	-	60 600 000
Upplåtelseavgifter	36 450 000	-	-	36 450 000
Fond, yttre underhåll	1 457 872	-211 143	566 000	1 812 729
Balanserat resultat	-4 999 702	-195 059	-566 000	-5 760 761
Årets resultat	-406 202	406 202	-300 302	-300 302
Eget kapital	93 101 968	0	-300 302	92 801 666

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 194 761
Årets resultat	-300 302
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-566 000
Totalt	-6 061 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	38 621
Balanseras i ny räkning	-6 022 442

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 611 239	2 126 020
Övriga rörelseintäkter	3	0	405 383
Summa rörelseintäkter		2 611 239	2 531 403
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 261 249	-1 514 701
Övriga externa kostnader	9	-109 533	-148 415
Personalkostnader	10	-41 657	-64 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-776 532	-776 532
Summa rörelsekostnader		-2 188 972	-2 504 312
RÖRELSERESULTAT		422 267	27 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 901	27 717
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-781 470	-461 010
Summa finansiella poster		-722 569	-433 293
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-300 302	-406 202
ÅRETS RESULTAT		-300 302	-406 202

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	115 190 135	115 966 667
Summa materiella anläggningstillgångar		115 190 135	115 966 667
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 190 135	115 966 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 522	6 143
Övriga fordringar	13	1 797 014	1 276 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	49 440	110 750
Summa kortfristiga fordringar		1 855 976	1 393 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 041 367	1 000 000
Summa kassa och bank		1 041 367	1 000 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 897 343	2 393 438
SUMMA TILLGÅNGAR		118 087 478	118 360 106

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		97 050 000	97 050 000
Fond för yttre underhåll		1 812 729	1 457 872
Summa bundet eget kapital		98 862 729	98 507 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 760 761	-4 999 702
Årets resultat		-300 302	-406 202
Summa fritt eget kapital		-6 061 063	-5 405 904
SUMMA EGET KAPITAL		92 801 666	93 101 968
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	8 430 511	15 986 347
Summa långfristiga skulder		8 430 511	15 986 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	16 302 975	8 776 839
Leverantörsskulder		78 650	112 848
Skatteskulder		136 707	133 044
Övriga kortfristiga skulder		14 098	9 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	322 871	239 547
Summa kortfristiga skulder		16 855 301	9 271 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		118 087 478	118 360 106

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	422 267	27 091
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	776 532	776 532
	1 198 799	803 623
Erhållen ränta	61 228	20 010
Erlagd ränta	-781 470	-461 010
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	478 557	362 623
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-180 282	-187 893
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	57 374	110 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten	355 649	285 547
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-29 700	-29 700
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-29 700	-29 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	325 949	255 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 037 903	1 782 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 363 852	2 037 903

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glasbruket 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 258 698	1 124 217
Årsavgift bostäder, kap tillsk	811 170	490 710
Hysesintäkter garage	283 830	240 480
Bredband	79 860	79 200
Varmvatten	2 112	0
Varmvatten, moms	18 532	27 275
El, moms	149 438	158 820
Påminnelseavgift	240	60
Pantsättningsavgift	2 865	2 625
Överlåtelseavgift	4 299	2 626
Administrativ avgift	196	0
Öres- och kronutjämnig	-1	7
Summa	2 611 239	2 126 020

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	91 619
Övriga intäkter	0	313 764
Summa	0	405 383

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	36 829	26 988
Fastighetsskötsel utöver avtal	19 799	8 256
Hissbesiktning	4 291	3 903
Energideklarationer	7 000	0
Sopphantering	0	1 869
Serviceavtal	58 148	40 642
Förbrukningsmaterial	3 685	0
Summa	129 752	81 658

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	0	24 751
Dörrar och lås/porttele	5 606	2 031
VVS	13 832	41 219
Värmeanläggning/undercentral	4 225	3 175
Ventilation	0	2 305
Hissar	3 680	8 999
Fönster	2 344	2 500
Skador/klotter/skadegörelse	13 195	13 195
Summa	42 882	98 175

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	38 621	102 549
Balkonger/altaner	0	108 594
Summa	38 621	211 143

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	273 665	245 419
Utbetalning elstöd	0	66 072
Uppvärmning	209 615	252 130
Vatten	111 773	91 966
Sophämtning/renhållning	8 440	42 200
Summa	603 493	697 787

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	35 734	47 371
Bredband	83 478	80 424
Samfällighetsavgifter	258 259	229 566
Övriga fastighetskostnader	0	900
Fastighetsskatt	69 030	67 677
Summa	446 501	425 938

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	1 316
Tele- och datakommunikation	2 441	6 557
Revisionsarvoden extern revisor	19 750	19 500
Styrelseomkostnader	0	2 000
Fritids och trivselkostnader	4 015	0
Föreningskostnader	2 488	8 661
Förvaltningsarvode enl avtal	56 062	56 062
Överlåtelsekostnad	10 030	3 676
Pantsättningskostnad	5 160	3 940
Administration	2 547	4 899
Konsultkostnader	6 302	36 584
Bostadsrätterna Sverige	0	5 220
Summa	109 533	148 415

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	32 650	52 500
Arbetsgivaravgifter	9 007	12 165
Summa	41 657	64 665

Styrelsearvoden periodiseras from nu vilket innebär att kostnad avser upplupet arvode för 2024.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	781 470	461 010
Summa	781 470	461 010

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	123 950 000	123 950 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	123 950 000	123 950 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 983 333	-7 206 801
Årets avskrivning	-776 532	-776 532
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 759 865	-7 983 333
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 190 135	115 966 667
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 392 540</i>	<i>30 392 540</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	71 524 000	71 524 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	100 524 000	100 524 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	247 049	219 435
Skattefordringar	0	1 571
Momsavräkning	14 930	17 637
Övriga kortfristiga fordringar	212 550	0
Transaktionskonto	271 505	248 504
Borgo räntekonto	1 050 980	789 399
Summa	1 797 014	1 276 546

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	14 860	72 053
Upplupna intäkter	29 200	30 990
Upplupna ränteintäkter	5 380	7 707
Summa	49 440	110 750

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-03-01	4,29 %	8 430 511	8 430 511
Handelsbanken	2025-03-01	4,29 %	8 747 139	8 747 139
Handelsbanken	2025-03-01	1,32 %	7 555 836	7 585 536
Summa			24 733 486	24 763 186
Varav kortfristig del			16 302 975	8 776 839

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 584 986 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	191	1 087
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	542	0
Uppl kostn el	32 798	0
Uppl kostnad Värme	20 075	0
Uppl kostn vatten	9 522	1 605
Uppl kostnad Sophämtning	-744	0
Uppl kostnad arvoden	28 650	53 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 002	16 747
Förutbet hyror/avgifter	222 835	166 808
Summa	322 871	239 547

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 900 000	26 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Pga omsättning av lån har styrelsen höjt avgiften från 2025-01-01 med 15%.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Anders Andréason
Ordförande

Andreas Bengtsson
Styrelseledamot

Boel Fagerkvist
Styrelseledamot

Gunilla Elisabeth Fäldt
Styrelseledamot

Per Anders Olof Håkansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BDO
Annika Maria Jönsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 15:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 09:50

DOCUMENT ID:

S196Cnd1gx

ENVELOPE ID:

ByKTR2d1lx-S196Cnd1gx

DOCUMENT NAME:

Brf Glasbruket 2, 769621-5792 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Anders Olof Håkansson per@obfk.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 10:41 25.04.2025 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 213.65.159.196
2. Anders Eric Andréason anders.cb1300@telia.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 19:04 25.04.2025 19:01	eID Low	Swedish BankID IP: 2.248.222.21
3. BOEL FAGERKVIST boel.fagerkvist@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2025 09:30 26.04.2025 09:22	eID Low	Swedish BankID IP: 78.68.227.120
4. ANDREAS BENGTTSSON andreas.bengtsson34@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2025 16:20 26.04.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.199.20
5. Gunilla Elisabeth Fäldt gunilla.feldt63@gmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2025 19:20 26.04.2025 18:23	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.78.231
6. Annika Maria Jönsson maria.jonsson@bdo.se	 Signed Authenticated	27.04.2025 15:04 27.04.2025 15:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.30.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glasbruket 2
Org.nr. 769621-5792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasbruket 2 för år 2024.

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 2024 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 Glasbruket 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

BDO Syd KB

Maria Jönsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.04.2025 15:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 25.04.2025 09:50

DOCUMENT ID:

HJW56C3_1II

ENVELOPE ID:

B1-YTCndyeg-HJW56C3_1II

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Maria Jönsson	 Signed	27.04.2025 15:03	eID	Swedish BankID
maria.jonsson@bdo.se	Authenticated	27.04.2025 15:03	Low	IP: 95.203.30.34

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed