

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Glasbruket 3
769623-2839
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tre-fyra våningar med totalt 43 bostadsrättslägenheter. Den totala boytan är ca 3 596 kvm. Föreningen disponerar över 43 parkeringsplatser i garage, ingående i gemensamhetsanläggning. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring med bostadsrättstillägg och ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Buteljen 1 och 3 (Brf Glasbruket 1 och 2). Gemensamhetsanläggningen omfattar gård inklusive planteringsytor, kommunikationsytor mm, miljörum, källare inklusive garageparkering, garagedfart och gemensamhetslokal med övernattningsrum samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Väsentliga servitut

Servitut för spill- och dagvattensanläggning har bildats belastande föreningens fastighet till förmån för andra fastigheter inom kvarteret. Föreningen upplåter till Malmö kommun utan ersättning och för all framtid rätten att genom servitut nyttja områden markerade med "passage" i detaljplanen. Föreningen påtar sig säkerhets- och underhållsskyldigheten för passageområdet. Området får inte spärras med hinder i någon form så att allmänheten förhindras. Malmö kommun har rätt att ersätta servitutsrättigheterna med servitut enligt fastighetsbildningslagen. Malmö kommun äger rätt att nyttja föreningens fastighet för att i erforderlig omfattning anordna gatubelysning. Belysningen kan anordnas genom infästning i vägg eller i stolpe på föreningens fastighet. Kommunens rättigheter skall säkerställas genom servitut i nelighet med senare upprättande överenskommelser. Föreningens fastighet belastas av tre nyttjanderätter för ledning.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd år 2012 finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som kommer att följas och uppdateras årligen.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet. Lägenhetsavgiften höjdes med 12% 2024 och avgifterna för ett parkeringstillstånd för bil resp. MC höjdes från 750 kr till 950 kr resp. 375 kr till 475 kr.

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2012 och har åsatts värdeår 2012. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriande från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler, dit garage räknas, utgår fr.o.m fastställt värdeår med 1 % av taxeringsvärdet.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Arbetet med den 5-åriga garantibesiktningen med JM och de anmärkningar som framkom 2018 fortlöpte under 2025 och är nu inne i sin slutfas.

Föreningen anlitar både AA Handyman AB och AB Lawes Fastighetsservice för löpande teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2025 haft avtal med Finanshuset om ekonomisk förvaltning och avtalet löper på.

Parkeringsförvaltning

Aimo-Park sköter kontrollen av giltiga parkeringstillstånd i garaget. Varje lägenhet har ett garanterat p-tillstånd i garaget.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Medlemsinformation

Föreningen har för närvarande 68 medlemmar.

Under året har 2 (4) bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 27 maj 2025 haft följande sammansättning:

Tony Rahm	Ledamot, ordförande
Daniel Marchetti	Ledamot, sekreterare
Leif Erixson	Ledamot, kassör
Maria Jacobsson Ekberg	Ledamot
Johan Merlo	Ledamot
Ann-Marie Ekman	Suppleant
Birgitta Lindström	Suppleant
Ulf Enggren	Suppleant
Daniel Werthén	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av ledamöterna.
Styrelsen har under året hållit 8 (9) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulrika Lindstedt, Ekonomica Novitas AB

Valberedning

Stämman valde Annika Råbrandt (sammankallade), Malwin Michulka och Anders Blomqvist till valberedning.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2018.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Årsavgifter och hyresintäkter	3 249 793	3 223 894	2 876 261	2 991 500
Resultat efter finansiella poster	-821	-864	-1 036	-692
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	784	779	701	734
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 221	6 253	6 290	6 445
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	8 262	8 305	8 354	8 560
Sparande per kvm (kr/kvm)	73	64	50	100
Räntekänslighet (%)	12	11	12	12
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	172	141	172	198
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	78	84	88
Soliditet (%)	78	78	78	78

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. För kommande investeringsbehov som ligger inom de närmaste 1-10 åren kommer föreningen att diskutera olika möjligheter där både avgiftshöjning och utökad belåning ingår. För investeringar som ligger därefter och är av mer betydande karaktär avser föreningen att utöka belåningen. Idag är belåningen relativt låg och det finns utrymme från vår kreditgivare att utöka belåningen för kommande underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 006 000	38 294 000	986 642	-7 572 641	-864 421	109 849 580
Ökning fond för yttre underhåll			107 880	-107 880		0
Disposition av föregående års resultat:				-864 421	864 421	0
Årets resultat					-820 535	-820 535
Belopp vid årets utgång	79 006 000	38 294 000	1 094 522	-8 544 942	-820 535	109 029 045

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 544 942
årets förlust	-820 535
	-9 365 477
behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	107 880
	-9 473 357
	-9 365 477

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 249 792	3 241 437
Övriga rörelseintäkter	3	45	5 420
Summa rörelseintäkter		3 249 837	3 246 857
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 100 821	-867 411
Övriga externa kostnader	5	-719 929	-726 687
Styrelsearvoden	6	-220 970	-170 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 170 900	-1 170 900
Summa rörelsekostnader		-3 212 620	-2 935 328
Rörelseresultat		37 217	311 529
Finansiella poster			
Ränteintäkter		169	5 324
Räntekostnader och liknande resultatposter		-857 921	-1 181 274
Summa finansiella poster		-857 752	-1 175 950
Resultat efter finansiella poster		-820 535	-864 421
Resultat före skatt		-820 535	-864 421
Årets resultat		-820 535	-864 421

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 8	138 342 446	139 513 346
Summa materiella anläggningstillgångar		138 342 446	139 513 346
Summa anläggningstillgångar		138 342 446	139 513 346
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	904	25 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	118 131	129 411
Summa kortfristiga fordringar		119 035	155 097
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		919 447	679 333
Summa kassa och bank		919 447	679 333
Summa omsättningstillgångar		1 038 482	834 430
SUMMA TILLGÅNGAR		139 380 928	140 347 776

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

117 300 000

117 300 000

Fond för yttre underhåll

1 094 522

986 642

Summa bundet eget kapital

118 394 522

118 286 642

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 544 942

-7 572 641

Årets resultat

-820 535

-864 421

Summa fritt eget kapital

-9 365 477

-8 437 062

Summa eget kapital

109 029 045

109 849 580

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

10 970 000

18 482 500

Summa långfristiga skulder

10 970 000

18 482 500

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

18 739 500

11 383 000

Leverantörsskulder

127 702

116 533

Skatteskulder

54 000

116 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

460 681

400 163

Summa kortfristiga skulder

19 381 883

12 015 696

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

139 380 928

140 347 776

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-820 535	-864 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 170 900	1 170 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		350 365	306 479
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 103	-142 090
Förändring av kortfristiga fordringar		36 062	132 831
Förändring av leverantörsskulder		11 170	-84 292
Förändring av kortfristiga skulder		-2 585	-105 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten		396 115	107 018
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-156 000	-177 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-156 000	-177 000
Årets kassaflöde		240 115	-69 982
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		679 333	749 315
Likvida medel vid årets slut		919 448	679 333

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprungliga nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningar har tillämpats.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2012 och fastigheten har erhållit taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde ligger som grund för den slutliga fördelningen av en totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark.

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen. Planen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 516 812	2 522 196
Årsavgifter garage	432 250	441 787
Debiterad kabel-tv	111 024	111 456
Debiterat varmvatten	60 949	25 873
Debiterad el	128 758	140 124
	3 249 793	3 241 436

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar och intäkter	45	5 420
	45	5 420

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsel	304 018	269 890
Fjärrvärme	297 661	272 367
Varmvatten	16 724	15 957
Avfallshantering	18 586	14 567
Hissar	60 583	45 152
Fastighetsskötsel - underhållsarbete	258 888	90 489
Vatten/Avlopp	144 361	158 988
	1 100 821	867 410

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	54 000	58 000
Fastighetsförsäkringspremier	72 623	68 380
Kabel-TV och telefoni	130 561	130 531
Revisionsarvode	24 600	24 572
Övriga förvaltningskostnader	336 521	336 523
Administrativ förvaltning	58 499	63 437
Administrationskostnader	24 946	27 472
Städning och renhållning	18 179	17 772
	719 929	726 687

Not 6 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsers

	2025	2024
Styrelsearvode	177 340	138 000
Lagstadgade sociala avgifter	43 630	32 330
	220 970	170 330

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 500 000	152 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 500 000	152 500 000
Ingående avskrivningar	-12 986 658	-11 815 758
Årets avskrivningar	-1 170 900	-1 170 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 157 558	-12 986 658
Utgående redovisat värde	138 342 442	139 513 342
Taxeringsvärden byggnader	99 400 000	93 800 000
Taxeringsvärden mark	35 000 000	35 000 000
	134 400 000	128 800 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	35 200 000	35 200 000
	35 200 000	35 200 000

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkning skatter och avgifter	904	25 686
	904	25 686

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fortnox	1 265	1 215
IF	63 978	59 827
Riksförbundet Brf	5 140	5 710
Telia	32 437	32 437
Ragnsells	1 580	1 580
Loopia	296	199
KTC Control AB	2 185	2 151
Cibes Kalea AB	11 250	8 750
	118 131	111 869

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	2,406	2026-03-31	10 970 000	10 970 000
Stadshypotek AB	2,404	2026-06-30	7 512 500	7 512 500
Stadshypotek AB	2,401	2026-06-29	11 227 000	11 383 000
			29 709 500	29 865 500
Kortfristig del av långfristig skuld			18 739 500	11 383 000

Lån med huvudförfallodag under 2026 är upptagna under kortfristig del även om de kommer att omförhandlas till nya långfristiga skulder.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fjärrvärme	32 832	48 846
El	36 481	23 415
Revision	22 375	22 375
Styrelsearvode	143 000	108 660
Sociala avgifter	44 930	34 140
Förskottsbetalda månadsavgifter	142 878	135 619
Vasyd	25 982	25 030
Fastighetsservice	6 779	2 078
Städning	1 506	0
Hissar	1 123	0
Telavox	62	0
Ränta banklån	2 733	0
	460 681	400 163

Årsredovisningen beslutades 2026-05-25

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tony Rahm
Ordförande

Daniel Marchetti
Sekreterare

Maria Jacobsson Ekberg

Leif Erixson

Johan Merlo

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Lindstedt
Godkänd revisor

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Glasbruket 3
769623-2839

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Glasbruket 3 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma 2026-05-25. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö 2026-05-25

Tony Rahm



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 19:48

SENT BY OWNER:

Ulrika Lindstedt • 26.05.2026 17:16

DOCUMENT ID:

SJ_IYVQgfx

ENVELOPE ID:

HJvIKNQIMx-SJ_IYVQgfx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Glasbruket
3.pdf

14 pages

SHA-512:

ca27f04c82305d5975f40ec186b8ce6120d254037cb0a6
7875e3afc14f27faf545f549574d88c2968d83738e6b358
c9ffd231e76c5fbc24c79946d2b0e25df4d

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Thord Tony Rahm tonyrahm@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 17:21 26.05.2026 17:20	eID High	Swedish BankID (DOB: 1987/03/10) Swedish BankID (SSN: 198703104219)
DANIEL MARCHETTI daniel.marchetti@me.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 17:23 26.05.2026 17:22	eID High	Swedish BankID (DOB: 1984/06/25) Swedish BankID (SSN: 198406254055)
MARIA JACOBSON EKBERG maria.karin.jacobson@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 17:58 26.05.2026 17:28	eID High	Swedish BankID (DOB: 1968/10/05) Swedish BankID (SSN: 196810050028)
Johan Christian Merlo johan.merlo@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2026 18:56 26.05.2026 18:55	eID High	Swedish BankID (DOB: 1987/12/29) Swedish BankID (SSN: 198712293912)
Leif Eric Erixson leif@erixon.nu	 Signed Authenticated	26.05.2026 19:11 26.05.2026 19:08	eID High	Swedish BankID (DOB: 1955/01/16) Swedish BankID (SSN: 195501163017)
Ingrid Ulrika Lindstedt ulrika.lindstedt@ekonomiska.lund.se	 Signed Authenticated	26.05.2026 19:48 26.05.2026 19:44	eID High	Swedish BankID (DOB: 1966/11/11) Swedish BankID (SSN: 196611114007)

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Glasbruket 3
Org.nr. 769623-2839

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glasbruket 3 för år 2025.

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 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard 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 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

Mina 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 mina 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 eventuella 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 3 för år 2025 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.

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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Lindstedt
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2026 19:46

SENT BY OWNER:

Ulrika Lindstedt • 26.05.2026 17:19

DOCUMENT ID:

rylTG9V7xGg

ENVELOPE ID:

S1afcEXlZg-rylTG9V7xGg

DOCUMENT NAME:

RB 2025 Bostadsrättsföreningen Glasbruket 3.pdf

2 pages

SHA-512:

7a64b4ea56436edecdfa13aec3bacddd142a9deb14f45
e88cdae17d7ecd7a8ecd4dfa3b808237a74422b991d2d7
70dfd04bd56af0375437cfa101bd84c3762

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Ulrika Lindstedt	Signed	26.05.2026 19:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/11/11)
ulrika.lindstedt@ekonomi calund.se	Authenticated	26.05.2026 19:46	High	Swedish BankID (SSN: 196611114007)

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

Attachments

No attachments 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

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