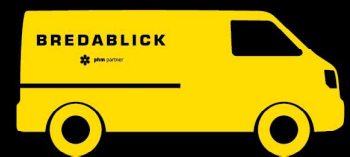


Bostadsrättsförening Glasbruksgatan i Limhamn

Årsredovisning 2025

BREDABLICK



Bostadsrättsförening

Glasbruksgatan i Limhamn

Org.nr: 769616-1665

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsförening Glasbruksgatan i Limhamn intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den ____/____ 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Glasbruksgatan i Limhamn, 769616-1665, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-21 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse

Ordförande	Alexander Åkesson	2027
Ledamot	Jasmin Hansson	2027
Ledamot	Milana Zivkovic	2027
Ledamot	Cecilia van Winkel Wisth	2027

Vald t.o.m föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av:
Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Lennstrand 13 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1950. Fastighetens adresser är Glasbruksgatan 2 A-B och Östra Ansgarigatan 69

Föreningen upplåter 25 lägenheter och med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rokv	1 rok	2 rok	3 rok
1	9	15	1

Total tomtarea:	1 180	kvm
Total bostadsarea:	1 220	kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 163	kvm
- varav hyresrättsarea:	57	kvm
Total lokalarea:	80	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster

Yta (kvm)

Advokatfirman Wilensky & Partners HB	50
Federico Winqvist	30

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-05-31.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Elavtal avseende volym	Luleå Energi
Fjärrvärme	E.ON
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Brandservice Syd
Larmöverföring	Safeteam

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 10 484 kr (8 551 kr 2024) och planerat underhåll för 365 106 kr (38 720 kr 2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2025-03-05 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 335 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 258 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Byte portsystem	2025
Byte av avstängningsventiler till fjärrvärmen	2020
Fasad med tilläggsisolering, nya kallarfönster	2019
Installation av ny ytterport, trapphusdörrar och kodlås	2019
Samtliga avloppsstammar relinas	2017-2018
Upplåtelse av vindsytan till Fastiq AB. Byggnation av 5 st. vindslägenheter.	2017
Tilläggsisolering i anslutning till tak i de ursprungliga vindslägenheterna	2017
Upprivning av asfalt på innergård och plattsättning	2015
Byggnation av soprum och grillplats med tak	2015
Nytt plåttak	2010
Byte och modernisering av el i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen	2009
Målning av trapphus och installation av säkerhetsdörrar	2008



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2025-06-10. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under 2025 har ett nytt taggssystem införts till alla entrédörrar och ingångar in till källarutrymmen. Taggsystemet möjliggör även att det går att boka tvättid på den nya bokningstavlan och kolvtavlan har tagits bort. Styrelsen har även tagit hjälp av Sustend för att upprätta en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. Golvet i torkrummet har kaklats och väggarna har målats om. Brandvarnare har satts upp i alla trapphus för ökad säkerhet. Värmepump har bytts ut då den gamla slutade att fungera.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2024 skedde 1 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 32 medlemmar.

3 tillkommande medlem under räkenskapsåret.

6 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2026-01-01 då avgifterna höjdes med 7,5 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.



Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	1 417	1 375	1 312	1 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 356	49	97	52
Förändring av underhållsfond	-34	432	87	206
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	-137	-211	173	28
Sparande, kr/kvm	152	200	201	180
Soliditet, (%)	25	26	26	23
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 105	1 075	1 017	912
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	91	91	90	86
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	1 048	1 018	962	881
Lokalhyra, kr/kvm	474	467	438	395
Bostadshyra, kr/kvm	1 452	1 379	1 315	1 367
Driftkostnad, kr/kvm	459	424	435	412
Energikostnad, kr/kvm	225	211	218	195
Ränta, kr/kvm	296	288	253	225
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	258	362	67	158
Skuldsättning, kr/kvm	10 633	10 698	10 758	10 827
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	11 886	11 958	12 025	12 102
Räntekänslighet, (%)	11	11	12	13
Snittränta, (%)	2.79	2.70	2.35	2.08

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2026-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att föreningen ska kunna fullgöra sina framtida ekonomiska åtaganden och kommer att öka avgifterna baserat på den utvärderingen.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 380 363	6 703 693	977 128	- 15 151 427	49 105
Disposition enligt föreningsstämma				49 105	-49 105
Förändring uppskrivningsfond		-42 810		42 810	
Avsättning till underhållsfond			335 000	-335 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-369 106	369 106	
Årets resultat					- 356 275
Vid årets slut	12 380 363	6 660 883	943 022	- 15 025 406	- 356 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 15 102 322
Årets resultat före fondändring	- 356 275
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 335 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	369 106
Årets upplösning av uppskrivningsfond	42 810
Summa över/underskott	- 15 381 681

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 15 381 681
Totalt	- 15 381 681

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 341 623

1 301 897

Övriga rörelseintäkter

3

75 680

72 733

Summa rörelseintäkter

1 417 303

1 374 630

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-975 729

-598 672

Övriga kostnader

5

-157 698

-126 677

Personalkostnader

6

-80 559

-75 303

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-185 138

-171 615

Summa rörelsekostnader

-1 399 124

-972 267

RÖRELSERESULTAT

18 179

402 363

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

10 913

21 660

Räntekostnader och liknande resultatposter

-385 367

-374 918

Summa finansiella poster

-374 454

-353 258

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-356 275

49 105

RESULTAT FÖRE SKATT

-356 275

49 105

ÅRETS RESULTAT

-356 275

49 105



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	17 224 778	17 386 416
Inventarier, maskiner och installationer	10	86 167	109 667
Summa materiella anläggningstillgångar		17 310 945	17 496 083
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 310 945	17 496 083
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		10 609	9 258
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	87 883	81 230
Summa kortfristiga fordringar		98 492	90 488
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 368 117	1 634 930
Summa kassa och bank		1 368 117	1 634 930
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 466 609	1 725 418
SUMMA TILLGÅNGAR		18 777 554	19 221 501



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 380 363	12 380 363
Uppskrivningsfond		6 660 883	6 703 693
Underhållsfond		943 022	977 128
Summa bundet eget kapital		19 984 268	20 061 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 025 407	-15 151 427
Årets resultat		-356 275	49 105
Summa fritt eget kapital		-15 381 682	-15 102 322
SUMMA EGET KAPITAL		4 602 586	4 958 862
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13 , 14	8 439 322	8 012 000
Summa långfristiga skulder		8 439 322	8 012 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		8 439 322	8 012 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	5 384 008	5 895 500
Leverantörsskulder		93 243	69 843
Skatteskulder		5 009	2 545
Övriga skulder		4 627	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	248 759	282 751
Summa kortfristiga skulder		5 735 646	6 250 639
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 735 646	6 250 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 777 554	19 221 501



Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	18 179	402 363
Avskrivningar	185 138	171 615
Summa	203 317	573 978
Erhållen ränta	10 913	21 660
Erlags ränta	-385 367	-374 918
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-171 137	220 720
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-8 004	-50 240
Ökning av rörelseskulder	-3 502	53 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-182 643	223 784
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-117 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-117 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	0	2 275 000
Amortering av låneskulder	-84 170	-2 352 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84 170	-77 500
Årets kassaflöde	-266 813	28 784
Likvida medel vid årets början	1 634 930	1 606 147
Likvida medel vid årets slut	1 368 117	1 634 930



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	15-100 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 219 127	1 183 584
Hyror bostäder	82 788	78 593
Hyror lokaler	37 908	37 320
Övriga objekt	1 800	2 400
Totalt årsavgifter och hyror	1 341 623	1 301 897

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgifter	2 940	5 492
Övriga intäkter	6 596	1 097
Kommunikation	66 144	66 144
Totalt övriga rörelseintäkter	75 680	72 733



Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

	2025	2024
El	40 670	42 280
Uppvärmning	173 505	153 641
Vatten och avlopp	77 930	78 318
Avfallshantering	20 056	15 985
Teknisk förvaltning	123 096	118 252
Besiktningsskostnader	3 125	0
Systematiskt brandskyddsarbete	12 097	2 173
Bevakningskostnader	1 680	0
Bredband	45 776	45 776
Kabel-TV	20 368	20 455
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	654	0
Försäkringar	28 258	25 513
Förbrukningsmaterial	2 500	5 047
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	46 424	43 960

596 139 **551 400**

Reparationer

Vattenskador	10 484	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	8 551

10 484 **8 551**

Planerat underhåll

Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	334 450	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	38 720
Övrigt, gemensamma utrymmen	34 656	0

369 106 **38 720**

Totalt fastighetskostnader

975 729 **598 672**

Not 5. Övriga kostnader

	2025	2024
Förvaltningskostnader	73 902	63 416
Revision	28 450	37 625
Tele och post	4 646	1 464
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	11 288
Kontorsmateriel och trycksaker	1 625	0
Bankkostnader	1 340	2 148
IT-tjänster	1 028	2 463
Övriga externa tjänster	43 030	6 199
Övriga externa kostnader	3 677	2 074

Totalt övriga kostnader

157 698 **126 677**

Not 6. Personalkostnader

Övrig intern förvaltning

Löner till anställda	2 500	0
----------------------	-------	---

Styrelsen

Styrelsearvode	58 800	57 300
Sociala kostnader	19 259	18 003

78 059 **75 303**

Totalt personalkostnader

80 559 **75 303**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	161 638	163 782
Inventarier, maskiner och installationer	23 500	7 833
	185 138	171 615
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	185 138	171 615

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 500 000	14 500 000
Summa:	14 500 000	14 500 000

Not 9. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	13 240 077	13 240 077
Mark	7 174 051	7 174 051
Utgående anskaffningsvärden	20 414 128	20 414 128
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 3 027 712	- 2 863 930
Årets avskrivning på byggnader	- 161 638	- 163 782
Utgående avskrivningar	-3 189 350	-3 027 712
Utgående redovisat värde	17 224 778	17 386 416
<i>Varav</i>		
Byggnader	10 050 727	10 212 365
Mark	7 174 051	7 174 051
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	15 760 000	16 958 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	12 200 000
	27 560 000	29 158 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	27 400 000	29 000 000
Lokaler	160 000	158 000
	27 560 000	29 158 000

Not 10. Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	41 680	41 680
Årets anskaffningar	117 500	117 500
Utgående anskaffningsvärden	159 180	159 180
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 49 513	- 41 680
Årets avskrivningar	- 23 500	- 7 833
Utgående avskrivningar	- 73 013	- 49 513
Utgående redovisat värde	86 167	109 667



Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	87 883	81 230
Summa	87 883	81 230

Not 12. Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 364 481	1 629 685
Transaktionskonto Swedbank	3 636	5 245
Summa	1 368 117	1 634 930

Not 13. Förfall fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 384 008	5 895 500
Förfaller 2-5 år från balansdagen	8 439 322	8 012 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	13 823 330	13 907 500

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Swedbank	2027-09-24	3,94 %	2 698 000	2 698 000
Swedbank	2028-04-25	2,95 %	3 619 665	3 638 000
Swedbank	2026-08-25	1,97 %	5 314 000	5 334 000
Swedbank	2029-04-25	3,02 %	2 191 665	2 237 500
Summa skulder till kreditinstitut			13 823 330	13 907 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 384 008	-5 895 500
			8 439 322	8 012 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	43 705	77 662
Förutbetalda intäkter	130 135	132 890
Upplupna revisionsarvoden	29 700	29 500
Upplupna kostnader	45 219	42 699
Summa	248 759	282 751



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-21

Alexander Åkesson
Ordförande

Jasmin Hansson
Ledamot

Milana Zivkovic
Ledamot

Cecilia van Winkel Wisth
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Glasbruksgatan i Limhamn org.nr: 769616-1665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasbruksgatan i Limhamn för år 2025.

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 2025 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Glasbruksgatan i Limhamn för år 2025 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande

Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar

I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

