

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RB BRF Glaset i Umeå
Org nr: 769630-9769



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

Stämmans avslutande

Styrelsens ord

Styrelsen har haft 5 protokollförda styrelsemöten under året.

- 21 maj genomfördes gemensam gårdsstädning med grillning och barnaktivitet, ridning.
- Beslut om installation av laddboxar för elbilsladdning
- Beslut att Riksbyggens trädgårdsgrupp ska utföra
 - flytt av träd som är planterat ovanför elkabel
 - plattsättning vid gångväg hus 8
 - planering av ängsytor vid snöupplägg år -23
 - ansar och rensar rabatter.
- Föreningen har haft 2 vattenskador under året.
- OVK genomfördes feb -22
- Beslut att Riksbyggen arbetar fram en underhållsplan.
- Den 12 december genomförde två av styrelseledamöter tillsammans med fastighetsförvaltare Riksbyggen möte med OBOS, angående upprepade problem med ventilationsaggregat.
- Beslut om månadsavgiftsökning -23 med 15% från 1 januari , 10% från 1 april och 7% från 1 juni. Avgiftsökningen grundar sig på omplacering av föreningens lån med högre ränta.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Glaset i
Umeå får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är i linje med föregående års resultat. Omsättningen av två lån under mitten av verksamhetsåret har gjort att räntekostnaderna ökat jämfört med tidigare år. Underhållskostnaderna är lägre detta år, medan driftskostnaderna är någorlunda i linje med föregående år. Under året har en underhållsplan upprättats för föreningens kommande verksamhet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 6% till 5%. Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet **exklusive** dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 184% till 228%.

I resultatet ingår avskrivningar med 613 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 497 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Glaset 2 i Umeå Kommun. Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 16 småhus. Värdeåret är 2018. Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt. Fastighetens adress Filgränd 2-12 (jämna nummer).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	8
3 rum och kök	4
4 rum och kök	8
5 rum och kök	8



Total bostadsarea	3 012 m ²
Årets taxeringsvärde	46 632 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 980 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 60 tkr och planerat underhåll för 27 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 394 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 446 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 2 401 tkr, vilket ger en årlig kostnad på ca 240 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 432 tkr vilket är i linje med den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har tidigare utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer	2021

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Östman	Ordförande	2023
Mattias Karlsson	Vice ordförande	2024
Lena Johansson	Ledamot	2024
Julia Westling	Ledamot	2023
Sandra Eriksson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Erik Tingelf	Suppleant	2023
Philipp Jolidon	Suppleant	2023
Desirée Fjellstedt	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG Umeå	Auktoriserad revisor	2023
Torkel Bylund	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Stefan Johansson	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Anita Larsson	2023	
Hanane Dahmane	2023	
Oxana Portakalo	2023	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 48 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

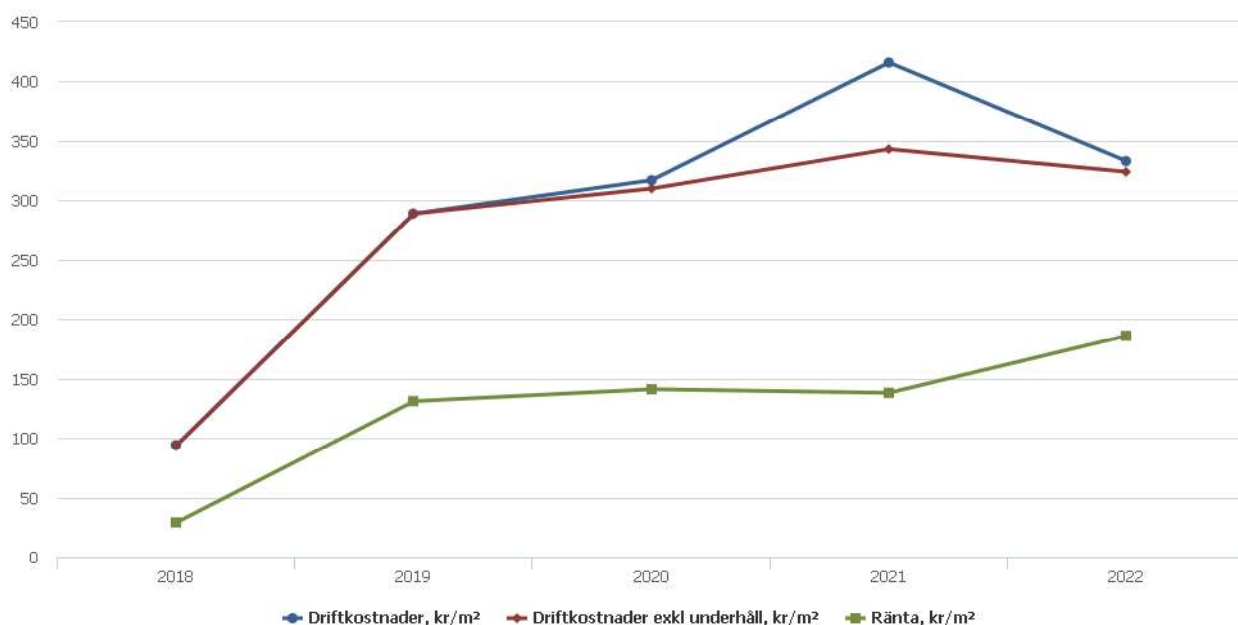
Föreningen ändrade årsavgiften 2021-01-01 då den höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 15% från och med 2023-01-01, samt ytterligare en höjning med 10% från 2023-04-01. En sista höjning är planerad från och med 2023-06-01, preliminärt om 7%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 759 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 301	2 257	2 258	2 216	577
Resultat efter finansiella poster	-115	-108	172	174	109
Resultat exklusive avskrivningar	497	483	763	765	765
Soliditet %	59	59	59	59	59
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	760	745	745	737	192
Driftkostnader, kr/m ²	333	416	317	289	94
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	324	343	310	289	94
Ränta, kr/m ²	186	138	141	131	29
Lån, kr/m ²	11 951	12 076	12 201	12 315	12 440



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 165 000	315 469	189 508	-108 139
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-108 139	108 139
Reservering underhållsfond		432 000	-432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-26 739	26 739	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
Överföring från uppskrivningsfonden			0	
Årets resultat				-115 421
Vid årets slut	53 165 000	720 730	-323 892	-115 421

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	81 369
Årets resultat	-115 421
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 739
Summa	-439 313

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 439 313**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 300 915	2 257 101
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 878	60 680
Summa rörelseintäkter		2 319 793	2 317 781
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 000 099	-1 251 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 622	-136 006
Personalkostnader	Not 6	-30 690	-30 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-612 536	-591 404
Summa rörelsekostnader		-1 887 947	-2 009 947
Rörelseresultat		431 846	307 834
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 896	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 791	262
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-559 954	-416 235
Summa finansiella poster		-547 267	-415 973
Resultat efter finansiella poster		-115 421	-108 139
Årets resultat		-115 421	-108 139

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	88 448 390	89 052 488
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	118 125	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	90 000
Summa materiella anläggningstillgångar		88 566 515	89 142 488
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 15	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		88 617 515	89 193 488
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	1 169	36 614
Övriga fordringar	Not 17	-5 440	209 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	91 875	56 630
Summa kortfristiga fordringar		87 604	302 311
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	1 277 218	1 179 262
Summa kassa och bank		1 277 218	1 179 262
Summa omsättningstillgångar		1 364 822	1 481 573
Summa tillgångar		89 982 337	90 675 061



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	53 165 000	53 165 000	
Fond för yttre underhåll	720 730	315 469	
Summa bundet eget kapital	53 885 730	53 480 469	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-323 892	189 508	
Årets resultat	-115 421	-108 139	
Summa fritt eget kapital	-439 313	81 369	
Summa eget kapital	53 446 417	53 561 838	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	11 718 750	12 000 000
Summa långfristiga skulder	11 718 750	12 000 000	
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	24 218 750	24 312 500
Leverantörsskulder	Not 21	113 478	191 960
Övriga skulder	Not 22	0	105 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	484 942	503 161
Summa kortfristiga skulder	24 817 170	25 113 223	
Summa eget kapital och skulder	89 982 337	90 675 061	



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Tillkommande utgifter	Linjär	20-30
Installationer	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 285 664	2 240 736
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 749	-1 635
Summa nettoomsättning	2 300 915	2 257 101

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	8 181	11 424
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Övriga rörelseintäkter	10 698	49 257
Summa övriga rörelseintäkter	18 878	60 680

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-26 739	-220 366
Reparationer	-60 033	-98 177
Försäkringspremier	-56 049	-35 940
Kabel- och digital-TV	-133 404	-141 948
Återbäring från Riksbyggen	2 000	0
Obligatoriska besiktningar	-13 600	0
Snö- och halkbekämpning	-72 908	-138 590
Förbrukningsinventarier	-51 631	-34 909
Vatten	-137 560	-135 722
Fastighetsel	-44 051	-49 709
Uppvärmning	-289 872	-338 931
Sophantering och återvinning	-42 585	-35 754
Förvaltningsarvode drift	-73 667	-21 595
Summa driftskostnader	-1 000 099	-1 251 642

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-126 732	-93 750
IT-kostnader	-1 493	-2 239
Arvode, yrkesrevisorer	-24 188	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-76 758	-6 169
Kreditupplysningar	0	-1 902
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 991	-12 614
Representation	-5 100	-737
Kontorsmateriel	0	-2 509
Medlems- och föreningsavgifter	-2 720	-500
Bankkostnader	-450	-862
Övriga externa kostnader	-190	-1 600
Summa övriga externa kostnader	-244 622	-136 006

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-23 500	-25 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	0
Sociala kostnader	-5 690	-5 894
Summa personalkostnader	-30 690	-30 894

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-590 250	-590 250
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 848	-1 154
Avskrivning Installationer	-8 438	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-612 536	-591 404

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 896	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 896	0



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 667	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	124	262
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 791	262

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-553 694	-416 235
Övriga räntekostnader	-6 080	0
Övriga finansiella kostnader	-180	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-559 954	-416 235

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 830 000	70 830 000
Mark	19 835 000	19 835 000
Tillkommande utgifter	306 954	
	90 971 954	90 665 000
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	306 954
	0	306 954
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 971 954	90 971 954

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 918 312	-1 328 063
Tillkommande utgifter	-1 154	
	-1 919 466	-1 328 063
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-590 250	-590 250
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 848	-1 154
	-604 098	-591 404
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 523 564	-1 919 467

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	68 321 438	68 911 688
Mark	19 835 000	19 835 000
Tillkommande utgifter	291 952	305 800

Taxeringsvärden

Bostäder	20 176 000	16 524 000
Småhus	26 456 000	26 456 000

Totalt taxeringsvärde

	46 632 000	42 980 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 208 000</i>	<i>34 408 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 424 000</i>	<i>8 572 000</i>

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Maskiner och andra tekniska anläggningar	0	0
Summa	0	0

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer (ytterbelysning)	126 563	
	126 563	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 563	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 438	
	-8 438	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-8 438	
	-8 438	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	118 125	0

Varav

Installationer	118 125
----------------	---------

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Pågående ny- och ombyggnad samt förskott	0	90 000
Summa	0	90 000

Not 15 Aktier och andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	51 000	51 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	51 000	51 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 169	0
Kundfordringar	0	36 614
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 169	36 614

Not 17 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	-5 440	539
Övriga kortfristiga fordringar	0	208 528
Summa övriga fordringar	-5 440	209 067

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 192	11 980
Förutbetalt förvaltningsarvode	31 683	31 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	1 291
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	746
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 363
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 875	56 630

Not 19 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 277 218	1 179 261
Summa kassa och bank	1 277 218	1 179 262



Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	35 937 500	36 312 500
Nästa års amortering/villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-24 218 750	-24 312 500
Långfristig skuld vid årets slut	11 718 750	12 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-06-22	12 093 750,00	-12 031 250,00	62 500,00	0,00
SWEDBANK		2022-06-22	12 093 750,00	-12 031 250,00	62 500,00	0,00
SWEDBANK	3,60%	2023-10-25	0,00	12 031 250,00	62 500,00	11 968 750,00
SWEDBANK	1,14%	2023-05-25	12 125 000,00	0,00	125 000,00	12 000 000,00
SWEDBANK	3,71%	2025-10-24	0,00	12 031 250,00	62 500,00	11 968 750,00
Summa			36 312 500,00	0,00	375 000,00	35 937 500,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 12 000 000 kr och 11 968 750 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 21 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	45 644	57 157
Ej reskontraförda leverantörsskulder	67 834	134 803
Summa leverantörsskulder	113 478	191 960

Not 22 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	0	90 000
Skuld sociala avgifter och skatter	0	15 602
Summa övriga skulder	0	105 602

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	205 967	38 753
Upplupna driftskostnader	19 738	13 903
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	202 710
Upplupna elkostnader	5 375	6 939
Upplupna värmekostnader	38 742	40 857
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 403
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 826	9 826
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	205 294	188 771
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	484 942	503 161

Not 24 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kristina Östman

Mattias Karlsson

Lena Johansson

Julia Westling

Sandra Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Torkel Bylund
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Glaset i Umeå

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Glaset i Umeå i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557489287519

Dokument

Årsredovisning 2022 Brf Glaset Huvuddokument 26 sidor <i>Startades 2023-03-20 14:30:02 CET (+0100) av Frida Eklund (FE)</i> <i>Färdigställt 2023-03-23 13:06:33 CET (+0100)</i>	Revisionsberättelse 2022 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet <i>Bifogad av Frida Eklund (FE)</i>
--	--

Initierare

Frida Eklund (FE) Riksbyggen <i>frida.eklund@riksbyggen.se</i>

Signerande parter

Kristina Östman (KÖ) kristinaostman@hotmail.com +46730737548  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA ÖSTMAN"</i> <i>Signerade 2023-03-22 11:04:01 CET (+0100)</i>	Julia Westling (JW) juliavestling@gmail.com +46705476938  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Julia Westling"</i> <i>Signerade 2023-03-22 10:54:42 CET (+0100)</i>
Lena Johansson (LJ) lena.agren@live.se +46706649045  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA JOHANSSON"</i> <i>Signerade 2023-03-22 10:59:50 CET (+0100)</i>	Mattias Karlsson (MK) karlsson.mattias79@gmail.com +46702248380  <i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Johan Mattias Karlsson"</i> <i>Signerade 2023-03-22 22:02:28 CET (+0100)</i>
Sandra Eriksson (SE) <i>Sandra.Eriksson@riksbyggen.se</i>	Torkel Bylund (TB) torkel.bylund@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557489287519



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SANDRA ERIKSSON"
Signerade 2023-03-22 10:41:25 CET (+0100)*

+46760458568



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORHEL BYLUND"
Signerade 2023-03-23 05:31:50 CET (+0100)*

Benjamin Henriksson (BH)
benjamin.henriksson@kpmg.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2023-03-23 13:06:33 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopien bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Glaset i Umeå, org. nr 769630-9769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Glaset i Umeå för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 uppger, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 RB BRF Glaset i Umeå för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå den

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Torkel Bylund
Förtroendevald revisor