

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen BRF Glaset i Umeå
Org nr: 769630-9769



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.

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

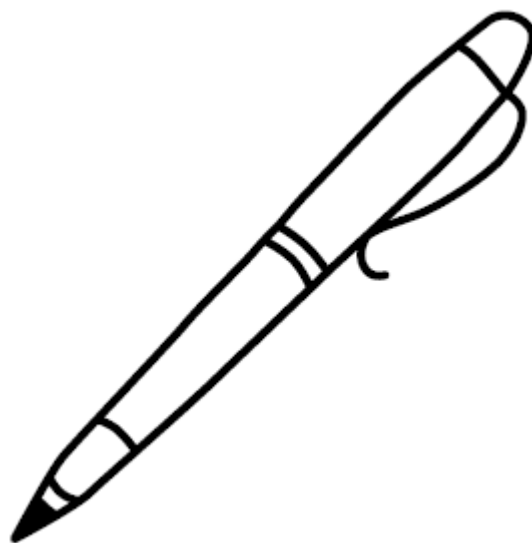
Styrelsen har under året haft 8 styrelsemöten plus ett konstituerande möte. Styrelsen genomförde digital styrelseutbildning den 21 sept via länk från Riksbyggens akademi tillsammans med styrelsen för Umehus 31.

Händelser under året.

- Föreningen har haft 2 vattenskador under året
- Beslut att genomföra spolning av avloppsstammar tidigare än planerat enligt underhållsplan, för att ha kontroll innan 10 år har passerat från byggnation.
- Vår- och höstfixardag med att återställa carport till utgångsläge pga skymd sikt, äppelträden mot gatan är också borta för att de orsakade skymd sikt.
- Medlemsmöte 28 nov, information att avsluta kabel-tv under hösten-25 och övergå till digital-tv, som är ett billigare alternativ.
- Flytt av grillplatsen, så att det finns mera yta för att lägga undan snö.
- Rengöring och vaxning av nästa alla entrédörrar/förrådsdörrar under hösten -24.
- Byggt ny sandlåda, fylld med sand.
- Eftersom betongplattor under snörasskydd lätt knäcks av snö får en plåtfirma ansvar att testa på hus 10 med att lätta på trycket från snörasskydd, utvärdering våren-25.
- Vakin har bytt vattenmätare i undercentral (görs var 5-6 år)

Styrelsen har alltid ekonomi i fokus inför alla beslut. Den årliga budgetplanen och underhållsplan är underlag för beslut och avgörande för avgiftsökning mm.

/Styrelsen



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Hållbarhetsredovisning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Glaset i
Umeå får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 2024-08-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående års resultat. Resultatet förklaras delvis av att föreningen haft större reparations- och driftskostnader under detta året jämfört med föregående år. Under året har föreningen genomfört en spolning av fastigheternas spillvattensystem samt uppdaterat föreningens underhållsplan för föreningens kommande verksamhet. Ett antal boende har efter beställning fått installerat laddboxar vilket föreningen initialt har bekostat. Kostnaden kommer i sin helhet att vidarefaktureras de boende under kommande räkenskapsår efter erhållet bidrag från Naturvårdsverket.

I resultatet ingår avskrivningar med 613 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 167 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 m²

Årets taxeringsvärde 48 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 632 000 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 182 tkr och planerat underhåll för 96 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. Underhållsplanen uppdaterades senast i september 2024 och bedöms av styrelsen att vara aktuell.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 17 226 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 574 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 3 558 tkr, vilket ger en årlig kostnad på ca 355 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 520 tkr vilket är i linje med den rekommenderade avsättningen på 30 års sikt.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer - Låssystem	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – Fastighetsspolning av spillvattensystem. Inköp filter	96 292

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	2025
Lars Bergvall	Sekreterare	2025
Mattias Karlsson	Vice ordförande	2026
Lena Johansson	Ledamot	2026
Ylva Hellman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Jonsson	Suppleant	2026
Jan-Erik Tingelf	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2025
Torkel Bylund	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Stefan Johansson	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Daniel Jakobsson	2025	
Susanna Bylund	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen beslutat om, och registrerat, nya stadgar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 52 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5% från och med 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 058 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

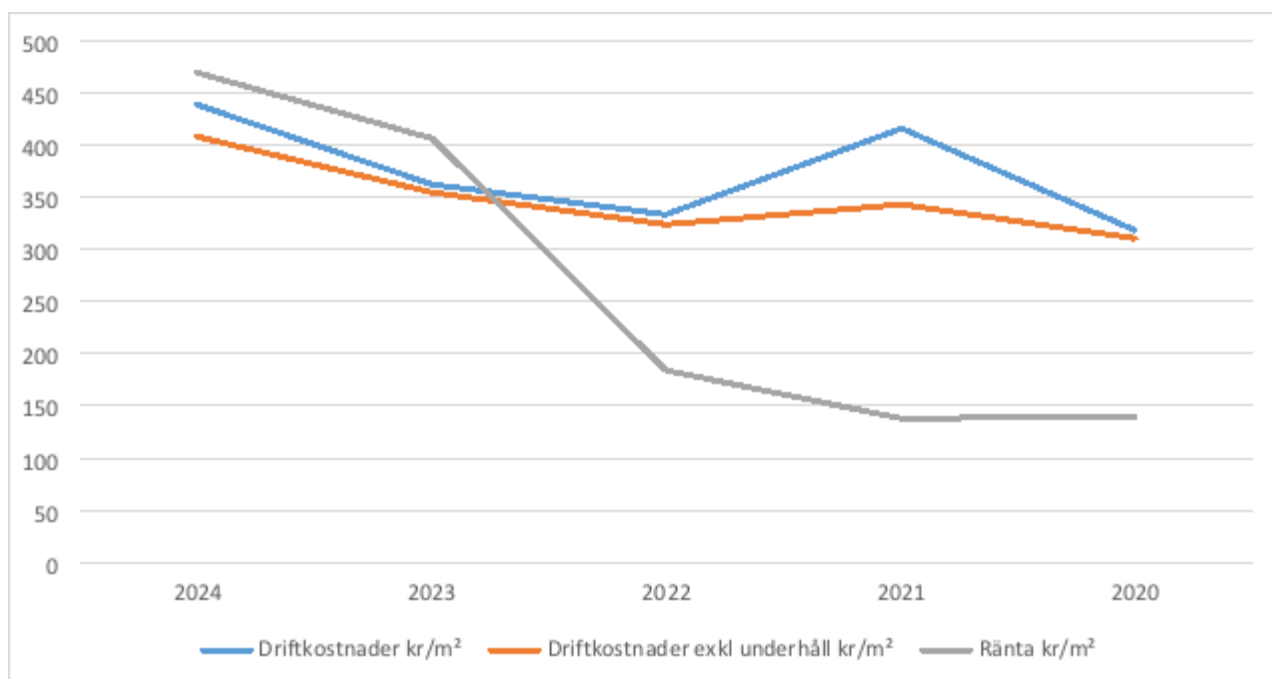


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 219	2 970	2 309	2 269	2 270
Resultat efter finansiella poster*	-446	-144	-115	-108	172
Soliditet %*	60	60	59	59	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	99	99	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 058	977	759	744	744
Energikostnad kr/kvm*	171	168	157	174	163
Sparande kr/kvm*	87	164	174	234	261
Skuldsättning kr/kvm*	11 560	11 745	11 931	12 056	12 180
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 560	11 745	11 931	12 056	12 180
Räntekänslighet %*	10,9	12,0	15,7	16,2	16,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen går i år med förlust. Justerat för årets avskrivningar så är årets resultat positivt (+167 tkr).

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt föreningens underhållsplan. För räkenskapsåret ligger föreningens sparande på 87 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 173 kr/kvm enligt föreningens 30-åriga underhållsplan.

Vid budgetarbetet hösten 2024 gjordes en viss justering för detta då styrelsen beslutade om att höja årsavgifterna med 5% från 2025-01-01. Detta kommer positivt att påverka föreningens förmåga att långsiktigt kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	53 165 000	1 211 944	-930 527	-144 182
Disposition enl. årsstämmobeslut			-144 182	144 182
Reservering underhållsfond		520 000	-520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-96 292	96 292	
Årets resultat				-446 020
Vid årets slut	53 165 000	1 635 652	-1 498 417	-446 020

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 074 709
Årets resultat	-446 020
Årets fondreservering enligt stadgarna	-520 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	96 292
Summa	-1 944 437

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 944 437**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 219 415	2 970 414
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 131	1 829
Summa rörelseintäkter		3 269 546	2 972 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 321 455	-1 089 766
Övriga externa kostnader	Not 5	-307 270	-200 533
Personalkostnader	Not 6	-91 966	-28 069
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-612 536	-612 536
Summa rörelsekostnader		-2 333 226	-1 930 904
Rörelseresultat		936 320	1 041 340
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 020
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	28 983	34 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 411 322	-1 221 097
Summa finansiella poster		-1 382 340	-1 185 522
Resultat efter finansiella poster		-446 020	-144 182
Årets resultat		-446 020	-144 182



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	87 240 194	87 844 292
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	101 249	109 687
Summa materiella anläggningstillgångar		87 341 444	87 953 979
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 13	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		87 392 444	88 004 979
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	18 838	60
Övriga fordringar	Not 15	446	433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	122 753	112 178
Summa kortfristiga fordringar		142 037	112 671
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	699 670	1 297 321
Summa kassa och bank		699 670	1 297 321
Summa omsättningstillgångar		841 707	1 409 992
Summa tillgångar		88 234 151	89 414 971



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 165 000	53 165 000
Fond för yttre underhåll		1 635 652	1 211 944
Summa bundet eget kapital		54 800 652	54 376 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 498 417	−930 527
Årets resultat		−446 020	−144 182
Summa fritt eget kapital		−1 944 437	−1 074 709
Summa eget kapital		52 856 215	53 302 235
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	22 938 650	34 750 000
Summa långfristiga skulder		22 938 650	34 750 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 880 330	625 000
Leverantörsskulder	Not 19	80 416	180 640
Övriga skulder	Not 20	1 709	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	476 831	557 096
Summa kortfristiga skulder		12 439 286	1 362 736
Summa eget kapital och skulder		88 234 151	89 414 971



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	936 320	1 041 340
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	612 536	612 536
	1 548 856	1 653 876
Erhållen ränta	28 983	35 575
Erlagd ränta	-1 485 346	-1 182 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	92 492	507 274
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-29 366	-25 067
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-104 756	100 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-41 631	582 603
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-556 020	-562 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-556 020	-562 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-597 651	20 103
Likvida medel vid årets början	1 297 321	1 277 218
Likvida medel vid årets slut	699 670	1 297 321



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 186 540	2 943 641
Hyror, p-platser	7 200	11 100
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 800
Övriga ersättningar	25 688	17 481
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	-8
Summa nettoomsättning	3 219 415	2 970 414

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	50 131	1 829
Summa övriga rörelseintäkter	50 131	1 829

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-96 292	-25 786
Reparationer	-181 747	-45 764
Försäkringspremier	-71 714	-60 192
Kabel- och digital-TV	-129 170	-131 968
Återbäring från Riksbyggen	200	2 800
Serviceavtal	-7 200	-7 200
Obligatoriska besiktningar	-45 505	-65 551
Snö- och halkbekämpning	-140 018	-138 101
Förbrukningsinventarier	-52 142	-14 010
Vatten	-152 509	-142 084
Fastighetsel	-52 230	-47 967
Uppvärmning	-311 218	-317 306
Sophantering och återvinning	-65 179	-54 870
Förvaltningsarvode drift	-16 731	-41 767
Summa driftskostnader	-1 321 455	-1 089 766

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-146 124	-133 055
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-31 250	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-4 124	0
Övriga förvaltningskostnader	-68 701	-17 635
Kreditupplysningar	-1 170	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 186	-4 200
Representation	-2 435	-3 975
Medlems- och föreningsavgifter	-2 720	-2 720
Bankkostnader	-2 267	-1 305
Övriga externa kostnader	-30 608	-10 143
Summa övriga externa kostnader	-307 270	-200 533

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-14 500
Sammanträdesarvoden	-44 030	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 800	-8 350
Sociala kostnader	-19 136	-5 219
Summa personalkostnader	-91 966	-28 069

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-590 250	-590 250
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 848	-13 848
Avskrivning Installationer	-8 438	-8 438
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-612 536	-612 536

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 020
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 020



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	27 544	34 192
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 426	359
Övriga ränteintäkter	13	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	28 983	34 555

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 411 118	-1 220 416
Övriga räntekostnader	-96	-631
Övriga finansiella kostnader	-108	-50
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 411 322	-1 221 097

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 830 000	70 830 000
Mark	19 835 000	19 835 000
Tillkommande utgifter	306 954	306 954
	90 971 954	90 971 954
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 971 954	90 971 954

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 098 813	-2 508 563
Tillkommande utgifter	-28 849	-15 002
	-3 127 662	-2 523 564

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-590 250	-590 250
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 848	-13 848
	-604 098	-604 098

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 731 760	-3 127 662
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	67 140 938	67 731 188
Mark	19 835 000	19 835 000
Tillkommande utgifter	264 257	278 105



Taxeringsvärden

Bostäder	20 176 000	20 176 000
Småhus	28 424 000	26 456 000

Totalt taxeringsvärde	48 600 000	46 632 000
<i>varav byggnader</i>	<i>37 760 000</i>	<i>38 208 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 840 000</i>	<i>8 424 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer (ytterbelysning)	126 563	126 563
	126 563	126 563
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	126 563	126 563
Årets avskrivningar		
Installationer	-8 438	-8 438
	-8 438	-8 438
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-25 314	-16 876
	-25 314	-16 876
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-25 314	-16 876
Restvärde enligt plan vid årets slut	101 249	109 687
Varav		
Installationer	101 249	109 687

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	51 000	51 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	51 000	51 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 231	60
Kundfordringar	9 607	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	18 838	60

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	446	433
Summa övriga fordringar	446	433

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	80 324	71 714
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 604	33 264
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 825	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	7 200
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	122 753	112 178

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Swedbank	699 670	1 297 321
Summa kassa och bank	699 670	1 297 321

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	34 818 980	35 375 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-349 080	-625 000
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 531 250	-
Långfristig skuld vid årets slut	22 938 650	34 750 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,71%	2025-10-24	11 718 750,00	0,00	187 500,00	11 531 250,00
SWEDBANK	3,96%	2026-05-25	11 875 000,00	0,00	118 520,00	11 756 480,00
SWEDBANK	4,40%	2028-10-25	11 781 250,00	0,00	250 000,00	11 531 250,00
Summa			35 375 000,00	0,00	556 020,00	34 818 980,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 11 531 250 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 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	63 646	128 970
Ej reskontraförda leverantörsskulder	16 770	51 670
Summa leverantörsskulder	80 416	180 640

Not 20 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	1 709	0
Summa övriga skulder	1 709	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	1 100
Upplupna räntekostnader	170 863	244 887
Upplupna driftskostnader	22 658	11 632
Upplupna elkostnader	5 529	5 801
Upplupna vattenavgifter	39 249	0
Upplupna värmekostnader	40 756	43 065
Upplupna kostnader för renhållning	4 577	0
Upplupna styrelsearvoden	0	3 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 575
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 466
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	193 199	236 070
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	476 831	557 096

Not 22 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

Not 23 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

Lars Bergvall

Mattias Karlsson

Lena Johansson

Ylva Hellman

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Torkel Bylund
Förtroendevald revisor



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, driftskostnader, 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 20,6 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 (769630-9769)

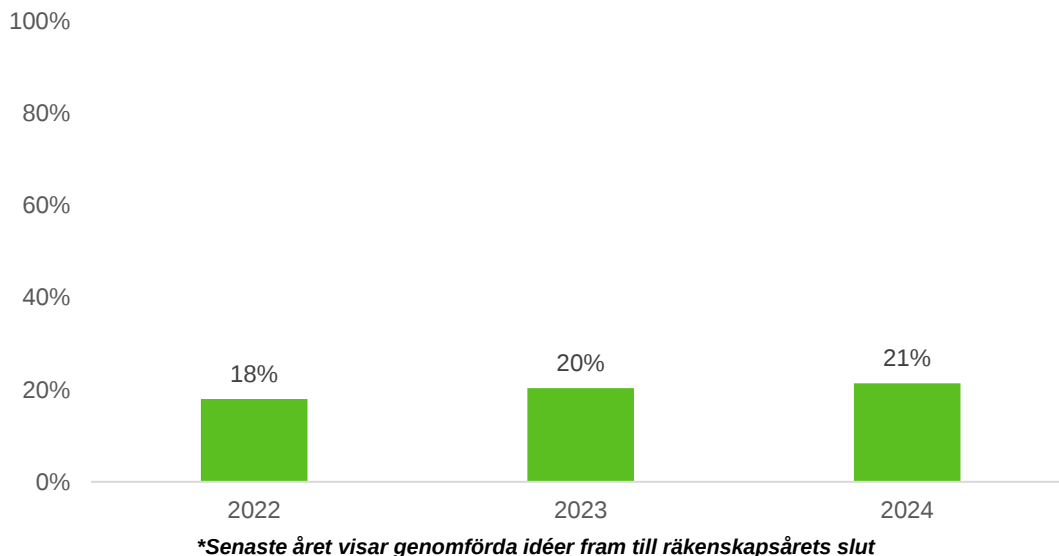


Hållbarhetsidéer

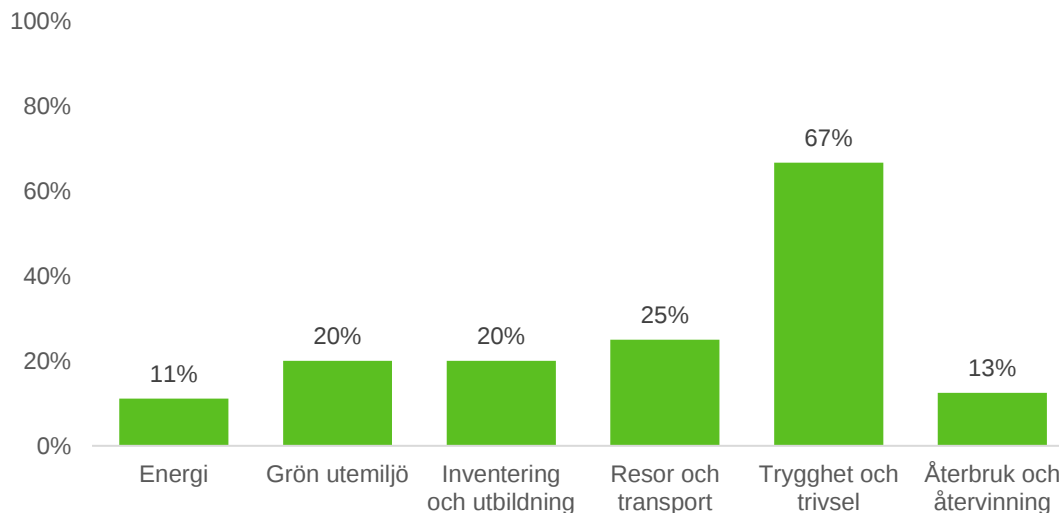
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RB BRF Glaset i Umeå har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 21% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2024

Trygghet och trivsel

- ✓ Organiserat grannsamverkan
- Träffats dagtid
- Bjudit in till integration
- Välkomnat nya medlemmar

Grön utemiljö

- Lämnat kvar rester av löv och gräs
- Anlagt odlingslotter

Återbruk och återvinning

- Anordnat skräpplockardag

Inventering och utbildning

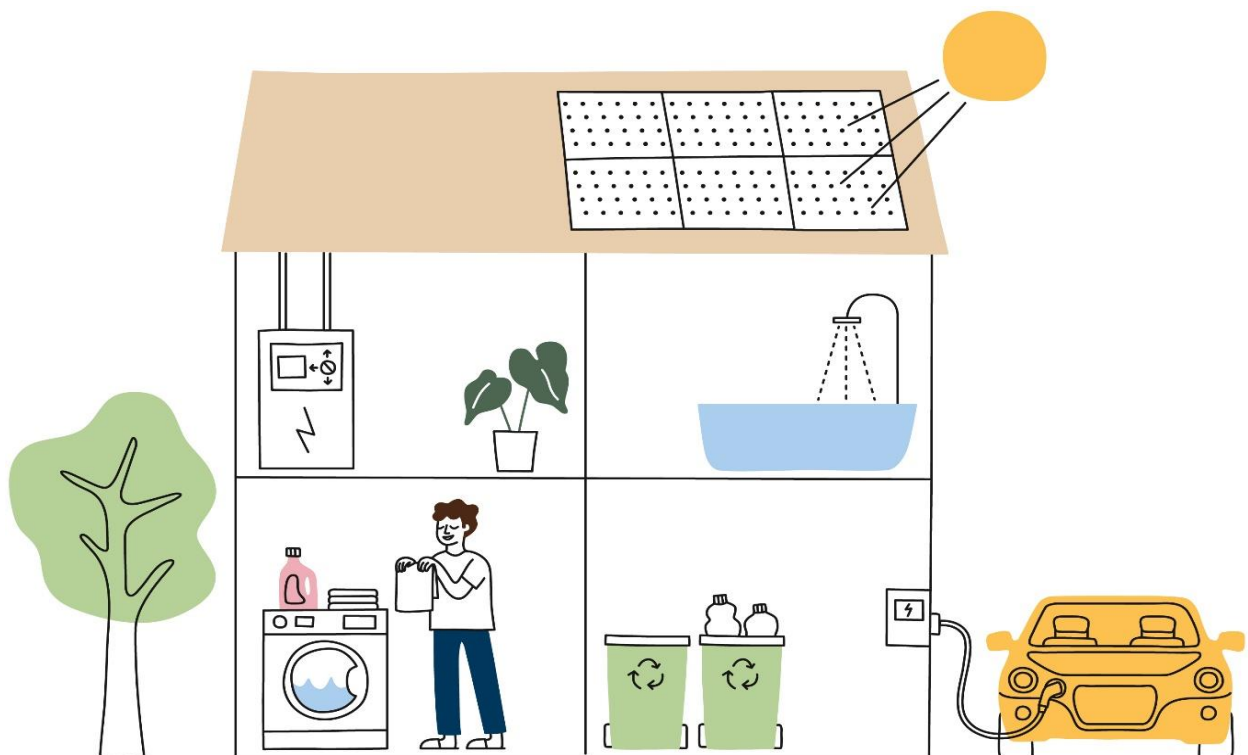
- Utvecklat styrelsen
- Inventerat ljuskällor

Energi

- Övervakat driften
- Bytt till el från förnybara källor

Resor och transport

- Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass C. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2032-03-09.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2023 in drygt 2,1 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

Riksbyggen BRF Glaset i Umeå

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen 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 09222115557543706190

Dokument

Årsredovisning 2024 Brf Glaset i Umeå utkast med hållbarhetsbilaga Huvuddokument 32 sidor Startades 2025-04-08 12:14:27 CEST (+0200) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2025-04-09 10:07:30 CEST (+0200)	Revisionsberättelse SLUTLIG 2024 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)
---	--

Initierare

Frida Eklund (FE) Riksbyggen frida.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Kristina Östman (KÖ) kristinaostman@hotmail.com +46730737548  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KRISTINA ÖSTMAN" Signerade 2025-04-08 12:15:56 CEST (+0200)	Lars Bergvall (LB) lars.m.bergvall@gmail.com +46768305781  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS MIKAEL BERGVALL" Signerade 2025-04-08 12:58:54 CEST (+0200)
Lena Johansson (LJ) lena.agren@live.se +46706649045  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA JOHANSSON" Signerade 2025-04-08 12:17:03 CEST (+0200)	Mattias Karlsson (MK) karlsson.mattias79@gmail.com +46702248380  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Johan Mattias Karlsson" Signerade 2025-04-09 08:42:12 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543706190

Ylva Hellman (YH)
ylva.hellman@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva
Johanna Charlotta Hellman"
Signerade 2025-04-08 14:54:59 CEST (+0200)

Torkel Bylund (TB)
torkel.bylund@gmail.com
+46760458568



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORKEK BYLUND"
Signerade 2025-04-09 08:43:21 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS BENJAMIN HENRIKSSON"
Signerade 2025-04-09 10:07:30 CEST (+0200)

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 papperskopian 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Glaset i Umeå, org. nr 769630-9769

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Glaset i Umeå för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 upp-lyser, 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Glaset i Umeå för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 försumelse 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.

Umeå Datum enligt signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Torkel Bylund
Förtroendevald revisor