

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Glassen**

716415-1461

Räkenskapsåret

2018-07-01 - 2019-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

#### *Föreningens byggnader*

Föreningen äger kv Glassen 3 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1980/1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Västerbotten.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningens byggnader utgörs av radhus och flerbostadshus med husstommar av betong och fasadklädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 101. Den totala boytan är ca 8.278,5 kvm.

#### *Flerbostadshus:*

39 st 2 rum och kök

39 st 3 rum och kök

#### *Radhus:*

9 st 4 rum och kök

14 st 5 rum och kök

#### *Gemensamma utrymmen:*

Föreningen har även två kvartershus innehållande tvättstugor, fritidslokaler och undercentralen för fjärrvärme och el. Kvartershusen är även byggda så att de kan användas som skyddsrum. Garagebyggnader finns och även öppna bilplatser med uttag för motorvärmare.

### Förvaltning

Den tekniska förvaltningen under året har handhåfts av Samhall Umeå och den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Aspia AB.

### Föreningens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras minst det stadgeenliga beloppet 105.059 kr.

## Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen beslutat om nya stadgar vid en extra föreningsstämma som hölls i september. Under verksamhetsåret har de nybyggda garagen kompletterats med snörasskydd. Under våren gjordes en upphandling av entreprenör för arbeten med gångytor mm på föreningens innergårdar.

## Förändringar i medlemsantalet

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 134 personer. Föreningen medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 137 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 6).

## Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2018-11-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Paul Nilsson	Ledamot	Ordförande	Vald t o m 2019
Per-Anders Lindgren	Ledamot	Sekreterare	Vald t o m 2019
Ulla Frank	Ledamot		Vald t o m 2020
Stina Kondén Gunnarsson	Ledamot		Vald t o m 2020
Erland Forsmark	Ledamot		Vald t o m 2019
Erik Nilsson	Ledamot		Vald t o m 2020
Linda Tegblom	Ledamot		Vald t o m 2019
Lena Johansson	Suppleant		Vald t o m 2020
Fredrik Dahlgren	Suppleant		Vald t o m 2019

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Från föreningen

Marcus Sundberg (huvudansvarig)  
Frida Löfqvist, suppleant för Staffan Larsson

### Valberedning

Maria Lindgren (sammankallande), Siv Bergqvist

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-06. *ll*

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning (tkr)	5 383	5 379	5 349	5 319
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-251	753	946	103
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	628	628	628	628
Lån per m2 bostadsarea (kr)	2 821	2 883	2 952	2 288
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	2
Soliditet (%)	24	24	22	24

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	419 214	5 791 974	1 155 059	752 704	<b>8 118 951</b>
Disposition av föregående års resultat:			752 704	-752 704	<b>0</b>
Avsättning yttre rep.fond		1 505 059	-1 505 059		<b>0</b>
Årets resultat				-250 745	<b>-250 745</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>419 214</b>	<b>7 297 033</b>	<b>402 704</b>	<b>-250 745</b>	<b>7 868 206</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	402 703
Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar	-105 059
årets förlust	-250 745
	<b>46 899</b>

disponeras så att	0
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	-475 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	521 899
i ny räkning överföres	<b>46 899</b>

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

Bostadsrättsföreningen Glassen  
Org.nr 716415-1461

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	5 382 828	5 378 636
Övriga intäkter		1 607	108
		<b>5 384 435</b>	<b>5 378 744</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 053 769	-3 074 882
Övriga kostnader		-230 055	-231 691
Personalkostnader	4	-141 710	-125 862
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-830 988	-865 237
Övriga rörelsekostnader	5	-1 078 711	0
		<b>-5 335 233</b>	<b>-4 297 672</b>
		<b>49 202</b>	<b>1 081 072</b>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 947	-328 368
		<b>-299 947</b>	<b>-328 368</b>
		<b>-250 745</b>	<b>752 704</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
		<b>-250 745</b>	<b>752 704</b>
<b>Resultat före skatt</b>			
		<b>-250 745</b>	<b>752 704</b>
<b>Årets resultat</b>	7	<b>-250 745</b>	<b>752 704</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 576 605	27 303 127
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	82 242	123 688
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	112 413	0
		<b>25 771 260</b>	<b>27 426 815</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 771 260</b>	<b>27 426 815</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 210
Aktuella skattefordringar		121 424	178 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	155 096	156 263
		<b>276 520</b>	<b>336 788</b>
<i>Kassa och bank</i>		6 879 409	6 041 423
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 155 929</b>	<b>6 378 211</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 927 189</b>	<b>33 805 026</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		419 214	419 214
Fond för yttre underhåll		7 297 033	5 791 974
		<b>7 716 247</b>	<b>6 211 188</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		402 703	1 155 058
Årets resultat		-250 745	752 704
		<b>151 958</b>	<b>1 907 762</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 868 205</b>	<b>8 118 950</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	22 772 000	23 297 917
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 772 000</b>	<b>23 297 917</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	578 648	570 024
Förskott från kunder		825 325	774 839
Leverantörsskulder		255 412	504 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	627 599	538 375
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 286 984</b>	<b>2 388 159</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 927 189</b>	<b>33 805 026</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäkter

Intäkterna består av avgifter och hyror, vilket bokförs den månad de hänförs till.

#### Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro, sjukvård och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

#### Värderingsprinciper m m

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

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

Vatten och avlopp	50 år
Tak	40 år
Fönster	50 år
Kulvertar	50 år
Garage	50 år
Övrigt	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

16



#### Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med minst belopp 105.059 kr.

#### Inkomstskatter

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom i december 2010. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22% procent.

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet definieras som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.  
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter bostäder	5 199 293	5 194 773
Hyror garage och parkeringsplatser	288 475	288 804
Avsättning inre reparationsfond	-104 941	-104 941
	<b>5 382 827</b>	<b>5 378 636</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel och städ	326 677	283 774
Reparationer och underhåll	475 697	409 560
El	139 447	155 356
Uppvärmning	826 786	879 454
Vatten och avlopp	254 727	361 062
Snöröjning	99 073	119 278
Renhållning	216 438	170 193
Fastighetsskatt	328 433	311 022
Fastighetsförsäkring	87 238	83 208
Bredband	151 051	151 038
Kabel-TV	148 202	150 937
	<b>3 053 769</b>	<b>3 074 882</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	118 616	105 186
	<b>118 616</b>	<b>105 186</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	23 094	20 676
	<b>23 094</b>	<b>20 676</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>141 710</b>	<b>125 862</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>-2019-06-30</b>	<b>-2018-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	41 627 292	41 457 229
Inköp	94 375	170 063
Försäljningar/utrangeringar	-1 343 984	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 377 683</b>	<b>41 627 292</b>
Ingående avskrivningar	-14 324 165	-13 541 416
Försäljningar/utrangeringar	265 273	
Årets avskrivningar	-742 186	-782 749
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 801 078</b>	<b>-14 324 165</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 576 605</b>	<b>27 303 127</b>
Taxeringsvärden byggnader	70 334 000	64 671 000
Taxeringsvärden mark	32 336 000	30 450 000
	<b>102 670 000</b>	<b>95 121 000</b>

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>-2019-06-30</b>	<b>-2018-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 534 154	1 534 154
Inköp	47 356	
Försäljningar/utrangeringar	-75 835	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 505 675</b>	<b>1 534 154</b>
Ingående avskrivningar	-1 410 466	-1 327 978
Försäljningar/utrangeringar	75 835	
Årets avskrivningar	-88 802	-82 488
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 423 433</b>	<b>-1 410 466</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>82 242</b>	<b>123 688</b>

**Not 7 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen**

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	-250 745	752 704
Stadseenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-105 059	-105 059
Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadseenlig reservering		-700 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	475 000	
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>	<b>119 196</b>	<b>-52 355</b>

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	112 413	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>112 413</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 413</b>	<b>0</b>


**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetald försäkringspremie	45 318	41 921
Förutbetald bredbandsavgift/kabel-tv	74 813	74 814
Förutbetald renhållningsavgift	34 965	35 875
Övriga förutbetalda kostnader	0	3 655
	<b>155 096</b>	<b>156 265</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Swedbank AB 2656526130	0,88	2019-10-25	5 136 326	5 315 115
Swedbank AB 2858091099	1,59	2024-09-25	5 775 000	5 865 000
Stadshypotek AB 479112	1,40	2020-09-30	6 621 677	6 764 849
Stadshypotek AB 500606	1,34	2021-06-01	4 950 560	5 055 892
Stadshypotek AB 535103	1,11	2021-06-30	867 085	867 085
Kortfristig del av långfristig skuld			-578 648	-570 024
			<b>22 772 000</b>	<b>23 297 917</b>

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 20 457 408 kr. 

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	33 427 300	33 427 300
	<b>33 427 300</b>	<b>33 427 300</b>

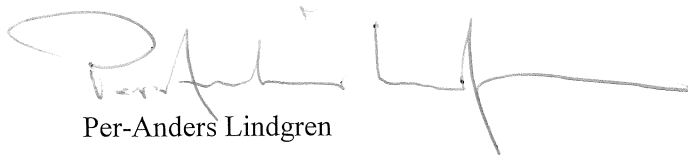
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Förskottsbetalda hyror	387 292	403 890
Uppvärmning	28 825	25 476
Upplupen ränta	26 992	27 830
Övriga upplupna kostnader	184 490	81 180
	<b>627 599</b>	<b>538 376</b>

Umeå 2019-10-21



Paul Nilsson  
Ordförande



Per-Anders Lindgren



Ulla Frank



Stina Kondén



Erland Forsmark



Erik Nilsson



Linda Tegblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-25



Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Frida Löfqvist  
Föreningens revisor  
Suppleant

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glassen, org.nr 716415-1461

---

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glassen för år räkenskapsåret 1 juli 2018 till 30 juni 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 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 för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Den auktoriserade revisorns ansvar samt Föreningsrevisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar. /s/

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### *Föreningsrevisorers ansvar*

Jag har utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Glassen för år räkenskapsåret 1 juli 2018 till 30 juni 2019.

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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

### *Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 den 25 oktober 2019

Umeå den 25 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg  
Auktoriserad revisor



Frida Löfqvist  
Föreningsrevisor  
Suppleant