

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Glassen

716415-1461

Räkenskapsåret

2021-07-01 - 2022-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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

Förvaltningsberättelse

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.

16

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

Målningsarbetet av huskroppar, förråd, vindskydd och staket avslutades under hösten 2021.

Ordinarie föreningsstämma hölls torsdagen den 18 november 2021 på Evys. På stämman deltog 36 personer där samtliga var röstberättigade medlemmar.

I ett försök att åtgärda fuktproblemen i garagen har takkanterna förlängts i båda garagen på Snipgränd och en avfuktare installerats i ett av garagen. Återstår att utvärdera.


En ny hemsida har tagits i bruk med möjlighet för de boende att lämna ärenden till styrelsen direkt från hemsidan. Styrelsen har fått ett arbetsverktyg, Ticket, där alla ärenden hanteras och de boende får svar direkt till sin mejl. Där lagras också under KB artiklar all nödvändig information som styrelsemedlemmarna kan behöva. Det kan vara avtal, handhavande, kontakter mm.

Efter ett omtag av kostnaderna i samband med projektet *upprustning utemiljö 2019/2020* har vår revisor godkänt att 1 120 000 kr kan tas upp som en tillgång, dvs en rättelse har gjorts. Ändringen med avdrag för avskrivning, görs i samband med bokslut. Ni kan läsa mer om detta i not 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planering och upphandling för grävning och installation av nytt fibernät har gjorts i samarbete med Install. Samtidigt bytte vi internetleverantör från Telia/Halebop till Sappa

Rengöring och genomgång av ventilation i alla lägenheter ska göras. Även byte av ev. trasiga komponenter. En OVK (obligatorisk ventilationskontroll) ska också göras. Den är lagstadgad och sedan något år har vite drabbat några som inte kunnat redovisa ett protokoll.

Till våren/sommaren kommer förbättring av fönsterkittet att göras. Arbetet görs utifrån via ställning. 

Förändringar i medlemsantalet

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

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2021-11-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ulla Frank	Ledamot	Ordförande	Vald till 2022
Erik Nilsson	Ledamot	Sekreterare	Vald till 2022
Thomas Gunnarsson	Ledamot		Vald till 2023
Nils Petter Flemström	Ledamot		Vald till 2022
Erland Forsmark	Ledamot		Vald till 2023
Jan Karlsson	Ledamot		Vald till 2023
Lena Johansson	Suppleant		Vald till 2022
Johan Nilsson	Suppleant		Vald till 2023

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Från föreningen

Marcus Sundberg (huvudansvarig)
Malin Åberg, suppleant Ing Mari Tannå

Valberedning

Maria Lindgren (sammanställande), Siv Bergqvist, Linda Vestin, Kerstin Sirisdotter

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-06. ↴

Flerårsöversikt	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning (tkr)	5 628	5 541	5 415	5 383
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-870	-2 826	-3 745	-251
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	657	646	632	628
Lån per m2 bostadsarea (kr)	3 191	3 271	3 353	2 821
Soliditet (%)	5	8	12	24
Skuldränta (%)	1	1	1	1

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp 2020-07-01	419 214	6 927 092	521 899	-3 744 573	4 123 632
Rättelse av markarbeten			1 092 000		1 092 000
Belopp 2020-07-01 efter rättelse av fel	419 214	6 927 092	1 613 899	-3 744 573	5 215 632
Rättelse av markarbeten			-28 000		-28 000
Disposition av föregående års resultat enligt stämmobeslut			-3 744 573	3 744 573	0
Avsättning yttre rep.fond		342 462	-342 462		0
Ianspråktagande yttre rep.fond		-4 204 000	4 204 000		0
Årets resultat				-2 798 335	-2 798 335
Belopp 2021-06-30 efter rättelse av fel	419 214	3 065 554	1 702 864	-2 798 335	2 389 297
Disposition av föregående års resultat enligt stämmobeslut			-2 798 335	2 798 335	0
Avsättning yttre rep.fond		342 462	-342 462		0
Ianspråktagande yttre rep.fond		-3 065 554	3 065 554		0
Årets resultat				-869 547	-869 547
Belopp 2022-06-30	419 214	342 462	1 627 621	-869 547	1 519 750

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 627 621
årets förlust	-869 547
	758 074
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	342 462
anspråktagande av yttre underhållsfond	-342 462
i ny räkning överföres	758 074
	758 074

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *6*

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 628 211	5 540 588
Övriga intäkter		12 526	30 306
		5 640 737	5 570 894
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 940 767	-6 882 011
Övriga kostnader		-363 961	-302 795
Personalkostnader	4	-255 509	-210 456
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-694 653	-689 421
		-6 254 890	-8 084 683
Rörelseresultat		-614 153	-2 513 789
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 394	-312 546
		-255 394	-312 546
Resultat efter finansiella poster		-869 547	-2 826 335
Resultat före skatt		-869 547	-2 826 335
Årets resultat	7	-869 547	-2 826 335

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 744 957	26 400 161
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	215 391	97 976
		25 960 348	26 498 137
Summa anläggningstillgångar		25 960 348	26 498 137
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		88 685	103 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	122 351	126 630
		211 036	229 714
<i>Kassa och bank</i>		3 162 388	4 894 614
Summa omsättningstillgångar		3 373 424	5 124 328
SUMMA TILLGÅNGAR		29 333 772	31 622 465

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		419 214	419 214
Fond för yttre underhåll		342 462	3 065 554
		761 676	3 484 768
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 627 621	1 730 864
Årets resultat		-869 547	-2 826 335
		758 074	-1 095 471
Summa eget kapital		1 519 750	2 389 297
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	21 155 689	26 396 325
Summa långfristiga skulder		21 155 689	26 396 325
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	5 264 968	685 504
Förskott från kunder		921 422	878 571
Leverantörsskulder		198 464	700 264
Övriga skulder		0	6 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	273 480	565 630
Summa kortfristiga skulder		6 658 334	2 836 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 333 773	31 622 464

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, utrangeras 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.

Finansiella instrument

ib

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 framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositionen enligt föreningens underhållsplan.

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.

Rättelse av fel

Under detta räkenskapsår har en rättelse av en tillgång för markarbete från räkenskapsår 2019-2020 gjorts, detta då all information inte hade delgivits dåvarande styrelse och att beslut om hur mycket som skulle aktiveras fattades på ofullständig information från leverantören.

Rättelsen påverkar det egna kapitalet samt konton rörande byggnader och motsvarande avskrivningar där tillgången har ökat med 1 120 tkr.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter bostäder	5 435 859	5 355 526
Hyror garage och parkeringsplatser	297 293	290 003
Avsättning inre reparationsfond	-104 941	-104 941
	5 628 211	5 540 588

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetsskötsel och städ	338 168	308 901
Reparationer och underhåll	2 094 938	4 009 003
El	139 436	108 247
Uppvärmning	859 745	840 770
Vatten och avlopp	353 774	430 146
Snöröjning	132 329	156 028
Renhållning	262 847	289 448
Fastighetsskatt	360 135	345 753
Fastighetsförsäkring	100 143	94 462
Bredband	148 201	148 200
Kabel-TV	151 051	151 052
	4 940 767	6 882 010

Not 4 Personalkostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	214 755	179 738
Övriga ersättningar till styrelsen	2 000	2 000
	216 755	181 738
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	38 754	28 718
	38 754	28 718
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	255 509	210 456

Not 5 Byggnader och mark

	2021-07-01	2020-07-01
	-2022-06-30	-2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	42 658 683	42 658 683
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 658 683	42 658 683
Ingående avskrivningar	-16 258 522	-15 603 322
Årets avskrivningar	-655 204	-655 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 913 726	-16 258 522
Utgående redovisat värde	25 744 957	26 400 161
Taxeringsvärden byggnader	81 938 000	74 954 000
Taxeringsvärden mark	42 696 000	39 200 000
	124 634 000	114 154 000

Ingående värden har ändrats på grund av justering av markarbete, se not 1

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-07-01	2020-07-01
	-2022-06-30	-2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 629 426	1 629 426
Inköp	156 864	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 786 290	1 629 426
Ingående avskrivningar	-1 531 450	-1 497 229
Årets avskrivningar	-39 449	-34 221
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 570 899	-1 531 450
Utgående redovisat värde	215 391	97 976

Not 7 Fördelning av årets resultat enligt förslag i resultatdispositionen

	2021-07-01	2020-07-01
	-2022-06-30	-2021-06-30
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan	-869 547	-2 826 335
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll	-342 462	-342 462
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	342 462	3 065 554
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-869 547	-103 243

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetald försäkringspremie	52 206	47 938
Förutbetald bredbandsavgift/kabel-tv	63 982	74 813
Övriga förutbetalda kostnader	6 163	3 880
	122 351	126 631

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
Swedbank AB 2656526130	1,1	2025-10-24	4 337 615	4 619 515
Swedbank AB 2858091099	1,59	2024-09-25	5 505 000	5 595 000
Stadshypotek AB 667824	0,60	2023-09-30	6 192 161	6 335 333
Stadshypotek AB 700080	0,55	2023-06-01	4 668 796	4 739 896
Stadshypotek AB 706843	0,80	2025-06-30	867 085	867 085
Stadshypotek AB 647610	0,97	2024-04-30	4 850 000	4 925 000
			26 420 657	27 081 829
Kortfristig del av långfristig skuld			5 264 968	685 504

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 st lån, varav denna har klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 596 172 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 384 688 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 771 001 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 st lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår). Ett av dessa lån kan strax innan bokslutsdagen avslutas och redovisas därför som en kortfristig skuld under Not 9. Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Då lånen redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	33 427 300	33 427 300
	33 427 300	33 427 300

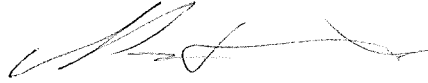
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förskottsbetalda hyror	136 139	425 361
Uppvärmning	31 732	30 122
Upplupen ränta	26 791	29 769
Övriga upplupna kostnader	78 817	80 379
	273 479	565 631

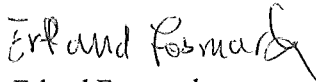
Umeå 2022-10-17



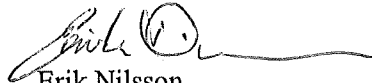
Ulla Frank
Ordförande



Nils Petter Flemström



Erland Forsmark



Erik Nilsson



Thomas Gunnarsson



Jan Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-02

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor



Malin Åberg
Föreningens revisor



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 räkenskapsåret 1 juli 2021 till 30 juni 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 30 juni 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Föreningens revisors 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Den auktoriserade revisorns 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. Risken 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 min (vår) 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 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.

Föreningens revisors ansvar

Jag har att utföra 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 Bostadsrättsföreningen Glassen för räkenskapsåret 1 juli 2021 till 30 juni 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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.

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 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 2 november 2022
Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor



Malin Åberg
Föreningens revisor