

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen BRF Glaset i Umeå
Org nr: 769630-9769



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

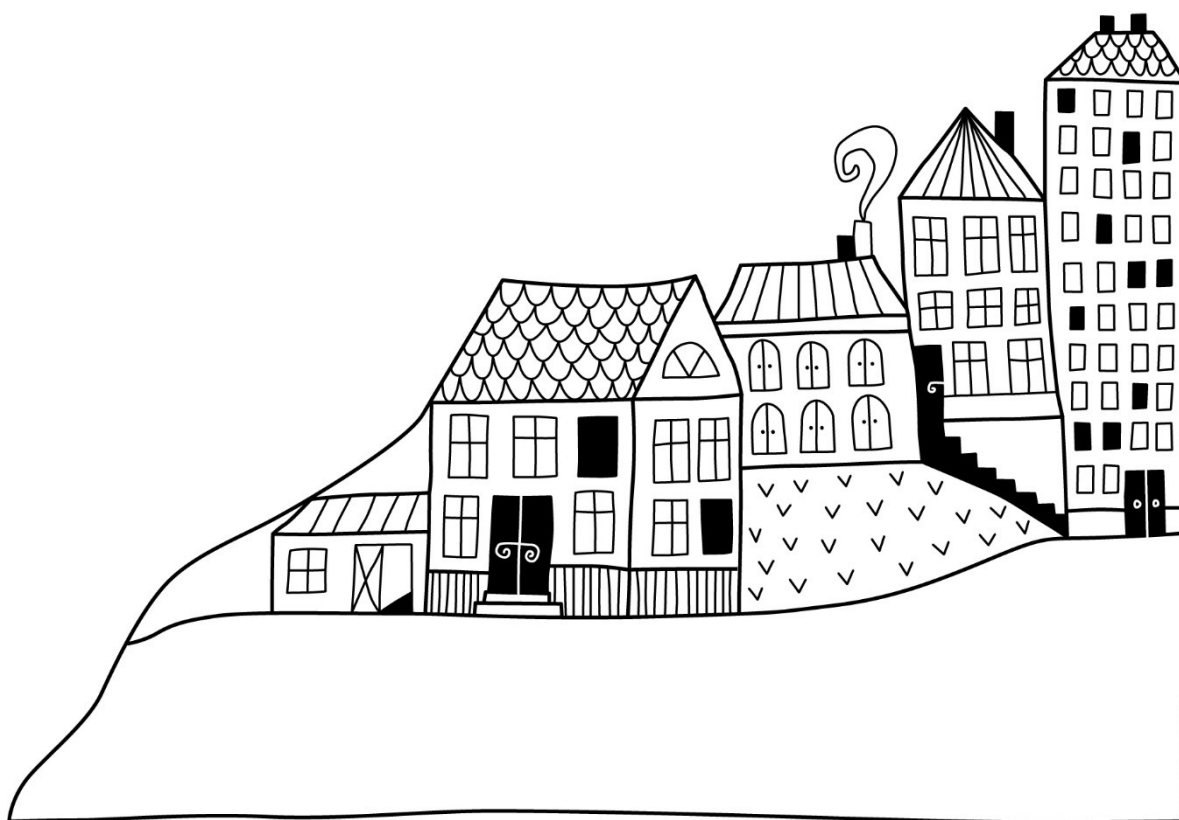
Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Glaset i
Umeå får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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 högre än föregående års resultat. Resultatet förklaras främst av att föreningen haft lägre kostnader för både reparationer, underhåll och drift under detta året jämfört med föregående år. Under året har föreningen uppdaterat underhållsplanen för föreningens kommande verksamhet. Ett antal boende har efter beställning fått installerat laddboxar, vilket föreningen initialt bekostade under föregående år. Kostnaden har vidarefakturerats de boende under detta året.

I resultatet ingår avskrivningar med 613 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 564 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 49 948 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 600 000 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 106 tkr och planerat underhåll för 36 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

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

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 16 560 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 552 tkr. För de närmsta 10 åren visar underhållsplanen ett underhållsbehov på ca 3 224 kr, vilket ger en årlig kostnad på ca 322 tkr. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret skett med 481 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
Installationer – Fastighetsspolning av spillvattensystem. Inköp filter	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer – inköp filter	36 421

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torkel Bylund	Ordförande	2027
Mattias Karlsson	Vice ordförande	2026
Lena Johansson	Ledamot	2026
Julia Andersson Öhrn	Sekreterare	2027
Kristina Östman	Ledamot	Avgått under mandatperioden
Ylva Hellman	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Jonsson	Suppleant	2026
Jan-Erik Tingelf	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Pontus Nordin	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Stefan Johansson	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Daniel Jakobsson	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 52 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande räkenskapsåret har styrelsen beslutat om att lämna årsavgiften oförändrad.

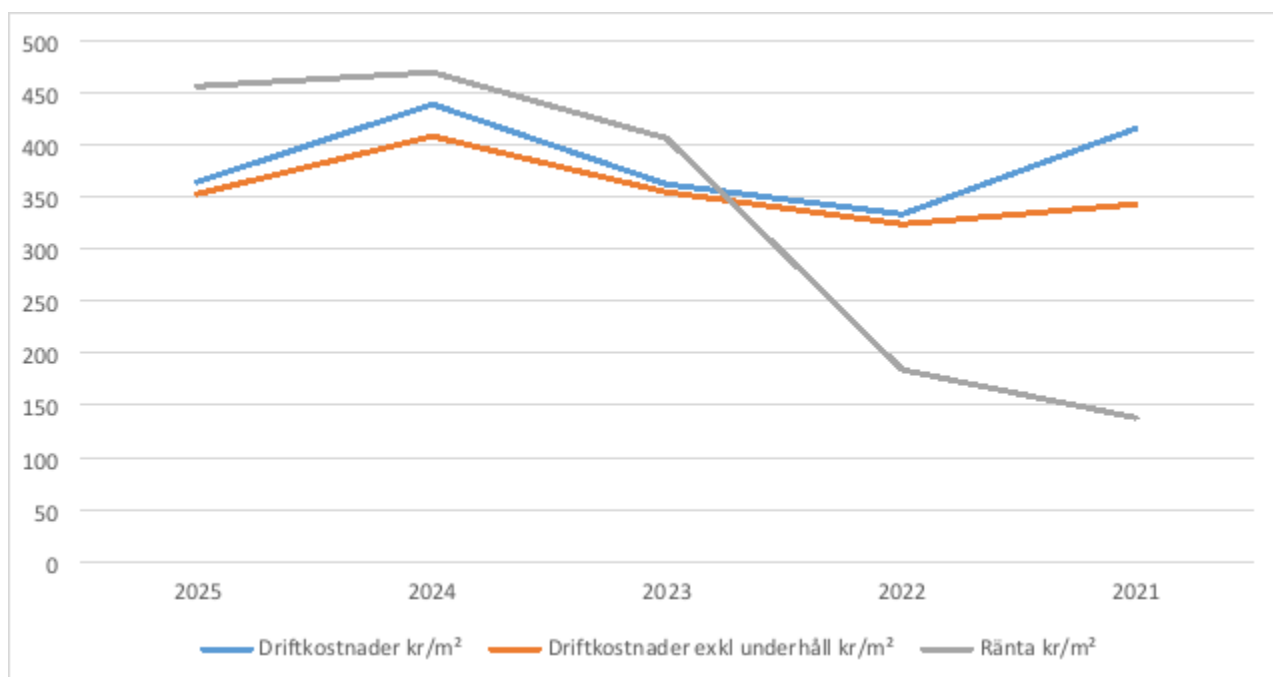
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 387	3 219	2 970	2 309	2 269
Resultat efter finansiella poster*	-49	-446	-144	-115	-108
Soliditet %*	60	60	60	59	59
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	97	99	99	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 111	1 058	977	759	744
Energikostnad kr/kvm*	170	171	168	157	174
Sparande kr/kvm*	199	87	164	174	234
Skuldsättning kr/kvm*	11 444	11 560	11 745	11 931	12 056
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 444	11 560	11 745	11 931	12 056
Räntekänslighet %*	10,3	10,9	12,0	15,7	16,2

* 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 (+564 tkr). Föreningen har även ett positivt kassaflöde för året.

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 199 kr/kvm, vilket är högre än det rekommenderade sparandet på 160 kr/kvm, enligt föreningens 30-åriga underhållsplan. Detta indikerar att föreningen uppfyller sitt sparande enligt den 30-åriga planen vilket positivt kommer att påverka föreningens förmåga att långsiktigt kunna finansiera sina 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	1 635 652	-1 498 417	-446 020
Disposition enl. årsstämmobeslut			-446 020	446 020
Reservering underhållsfond		481 000	-481 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-36 421	36 421	
Årets resultat				-48 855
Vid årets slut	53 165 000	2 080 231	-2 389 016	-48 855

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 944 437
Årets resultat	-48 855
Årets fondreservering enligt stadgarna	-481 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 421
Summa	-2 437 871

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 437 871**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 387 263	3 219 415
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 288	50 131
Summa rörelseintäkter		3 416 551	3 269 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 095 570	-1 321 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-297 082	-307 270
Personalkostnader	Not 6	-101 733	-91 966
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-612 536	-612 536
Summa rörelsekostnader		-2 106 921	-2 333 226
Rörelseresultat		1 309 630	936 320
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 094	28 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 374 579	-1 411 322
Summa finansiella poster		-1 358 485	-1 382 340
Resultat efter finansiella poster		-48 855	-446 020
Årets resultat		-48 855	-446 020

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	86 636 097	87 240 194
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	92 811	101 249
Summa materiella anläggningstillgångar		86 728 908	87 341 444
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		86 779 908	87 392 444
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	15 304	18 838
Övriga fordringar	Not 14	1 008	446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	148 964	122 753
Summa kortfristiga fordringar		165 276	142 037
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 068 568	699 670
Summa kassa och bank		1 068 568	699 670
Summa omsättningstillgångar		1 233 844	841 707
Summa tillgångar		88 013 752	88 234 151



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	53 165 000	53 165 000
Fond för yttre underhåll	2 080 231	1 635 652
Summa bundet eget kapital	55 245 231	54 800 652
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 389 016	-1 498 417
Årets resultat	-48 855	-446 020
Summa fritt eget kapital	-2 437 871	-1 944 437
Summa eget kapital	52 807 360	52 856 215
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 563 500
Summa långfristiga skulder	22 563 500	22 938 650
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 906 400
Leverantörsskulder	Not 18	152 632
Övriga skulder	Not 19	630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	583 230
Summa kortfristiga skulder	12 642 892	12 439 286
Summa eget kapital och skulder	88 013 752	88 234 151



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 309 630	936 320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	612 536	612 536
	1 922 166	1 548 856
Erhållen ränta	16 094	28 983
Erlagd ränta	-1 288 273	-1 485 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	649 986	92 492
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 239	-29 366
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	91 231	-104 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten	717 978	-41 631
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-349 080	-556 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-349 080	-556 020
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	368 898	-597 651
Likvida medel vid årets början	699 670	1 297 321
Likvida medel vid årets slut	1 068 568	699 670



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.

I årsavgifterna ingår bland annat uppvärmning, vatten, digitala tjänster och i förekommande fall hyra av parkeringsplats.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 345 888	3 186 540
Hyrer, p-platser	7 200	7 200
Övriga ersättningar	18 284	25 688
Fakturerade kostnader	15 900	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-13
Summa nettoomsättning	3 387 263	3 219 415

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	15 900	0
Övriga rörelseintäkter	13 388	50 131
Summa övriga rörelseintäkter	29 288	50 131

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-36 421	-96 292
Reparationer	-105 723	-181 747
Försäkringspremier	-80 324	-71 714
Kabel- och digital-TV	-136 777	-129 170
Återbäring från Riksbyggen	1 100	200
Serviceavtal	-3 944	-7 200
Obligatoriska besiktningar	-2 466	-45 505
Snö- och halkbekämpning	-95 197	-140 018
Drift och förbrukning, övrigt	-20 408	0
Förbrukningsinventarier	-16 484	-52 142
Vatten	-152 332	-152 509
Fastighetsel	-45 399	-52 230
Uppvärmning	-314 293	-311 218
Sophantering och återvinning	-69 818	-65 179
Förvaltningsarvode drift	-17 085	-16 731
Summa driftskostnader	-1 095 570	-1 321 455

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-197 041	-146 124
IT-kostnader	-2 685	-2 685
Arvode, yrkesrevisorer	-40 000	-31 250
Övriga försäljningskostnader	-2 117	-4 124
Övriga förvaltningskostnader	-32 895	-68 701
Kreditupplysningar	0	-1 170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 738	-15 186
Representation	-3 846	-2 435
Medlems- och föreningsavgifter	-2 720	-2 720
Bankkostnader	-2 156	-2 267
Övriga externa kostnader	-2 885	-30 608
Summa övriga externa kostnader	-297 082	-307 270

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-51 660	-44 030
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 800	-3 800
Sociala kostnader	-21 273	-19 136
Summa personalkostnader	-101 733	-91 966

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	12 933	27 544
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 153	1 426
Övriga ränteintäkter	8	13
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 094	28 983



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 374 497	-1 411 118
Övriga räntekostnader	-13	-96
Övriga finansiella kostnader	-69	-108
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 374 579	-1 411 322

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
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	-3 689 063	-3 098 813
Tillkommande utgifter	-42 697	-28 849
	-3 731 760	-3 127 662
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	-4 335 857	-3 731 760
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 636 097	87 240 194

Varav

Byggnader	66 550 688	67 140 938
Mark	19 835 000	19 835 000
Tillkommande utgifter	250 409	264 257

Taxeringsvärden

Bostäder	21 524 000	20 176 000
Småhus	28 424 000	28 424 000

Totalt taxeringsvärde	49 948 000	48 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>38 960 000</i>	<i>37 760 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 988 000</i>	<i>10 480 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Installationer	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
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-33 752	-25 314
	-33 752	-25 314
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-33 752	-25 314
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 811	101 249
Varav		
Installationer	92 811	101 249

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	51 000	51 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	51 000	51 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 171	9 231
Kundfordringar	6 133	9 607
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	15 304	18 838

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	320	446
Momsfordringar	688	0
Summa övriga fordringar	1 008	446

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	85 595	80 324
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 704	38 604
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 665	3 825
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 964	122 753

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 068 568	699 670
Summa kassa och bank	1 068 568	699 670

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 469 900	34 818 980
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-249 000	-349 080
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 657 400	-11 531 250
Långfristig skuld vid årets slut	22 563 500	22 938 650

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,96%	2026-05-25	11 756 480,00	0,00	99 080,00	11 657 400,00
SWEDBANK	4,40%	2028-10-25	11 531 250,00	0,00	250 000,00	11 281 250,00
SWEDBANK	2,85%	2029-10-25	11 531 250,00	0,00	0,00	11 531 250,00
Summa			34 818 980,00	0,00	349 080,00	34 469 900,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 11 657 400 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 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	54 704	63 646
Ej reskontraförda leverantörsskulder	97 928	16 770
Summa leverantörsskulder	152 632	80 416

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skuld för moms	0	1 709
Avräkning lön	630	0
Summa övriga skulder	630	1 709

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	257 169	170 863
Upplupna driftskostnader	0	22 658
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 990	0
Upplupna elkostnader	4 259	5 529
Upplupna vattenavgifter	38 337	39 249
Upplupna värmekostnader	38 230	40 756
Upplupna kostnader för renhållning	5 491	4 577
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 936	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 818	193 199
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	583 230	476 831

Not 21 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	37 500 000	37 500 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 17 mars 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Torkel Bylund

Digital signering, se bilaga

Julia Andersson Öhrn

Digital signering, se bilaga

Ylva Hellman

Digital signering, se bilaga

Mattias Karlsson

Digital signering, se bilaga

Lena Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning AB

Digital signering, se bilaga

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Digital signering, se bilaga

Pontus Nordin
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

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

Dokument-ID 09222115557573525304

Dokument

Årsredovisning 2025 utkast Brf Glaset i Umeå Huvuddokument 26 sidor Startades 2026-03-24 10:46:22 CET (+0100) av Frida Eklund (FE) Färdigställt 2026-04-02 10:12:04 CEST (+0200)	Revisionsberättelse Glaset 2025.pdf Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Frida Eklund (FE)
---	--

Initierare

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

Signerare

Torkel Bylund (TB) torkel.bylund@gmail.com +46760458568  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TORHEL BYLUND" Signerade 2026-03-26 05:36:25 CET (+0100)	Julia Andersson Öhrn (JAÖ) juliaanderssonohrn@gmail.com +46725770757  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Julia Erika Andersson Öhrn" Signerade 2026-03-31 20:11:45 CEST (+0200)
Lena Johansson (LJ) lena.agren@live.se +46706649045  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA JOHANSSON" Signerade 2026-03-24 20:17:29 CET (+0100)	Mattias Karlsson (MK1) karlsson.mattias79@gmail.com +46702248380  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Johan Mattias Karlsson" Signerade 2026-03-24 10:58:24 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573525304

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva Johanna Charlotta Hellman"
Signerade 2026-03-26 14:23:39 CET (+0100)

Pontus Nordin (PN)
pontus25.nordin@gmail.com
+46706298525



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PONTUS JONSSON NORDIN"
Signerade 2026-04-01 22:14:20 CEST (+0200)

Michelle Karlsson (MK2)
michelle.karlsson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHELLE KARLSSON"
Signerade 2026-04-02 10:12:04 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 BRF Glaset i Umeå, org.nr 769630-9769.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Glaset i Umeå för År 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 9 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o 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.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o 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 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 Riksbyggen BRF Glaset i Umeå för ÅR 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

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

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

Eskilstuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Pontus Nordin
Förtroendevald revisor