

**Brf Glashyttan 3**  
**Org nr 769629-5992**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kjell Friman	Ordförande	2026
Richard Norén	Ledamot	2026
Johan Israelsson	Ledamot	2026
Nosrat Moradi	Suppleant	2026

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

En extra föreningsstämma hölls 2025-08-19 för att fatta det andra beslutet av två gällande antagandet av nya stadgar, det första beslutet fattades vid årsstämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2025-09-16.

Föreningens styrelse har sitt säte i Örebro kommun, Örebro län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Hanna Leandersson.

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

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

#### *Information om fastigheten*

Föreningen äger fastigheten Örebro Almby 13:818.

Byggnadsår: 2016

Tomt: 8 069 kvm

Boarea: 2 080,8 kvm (17 lgh á 122,4 kvm)

Föreningens adresser: Dröjabacken 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53 och Tallsoppsvägen 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54.

Föreningens alla 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt till medlemmar för eget, eller närståendes bruk. Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtit.

Föreningen har en aktuell underhållsplan, som löper t.o.m. år 2047.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

#### *Administration*

Ekonomisk & administrativ förvaltning MBF AB

Revision Ernst & Young AB

Avfallshantering Teknik- och serviceförvaltning Örebro

Vatten och avlopp Teknik- och serviceförvaltning Örebro

Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar Bergslagen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade årsavgifter inför år 2026.

**Flerårsöversikt**

		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Nettoomsättning	kr	1 462 734	1 400 516	1 302 931	1 082 397
Resultat efter finansiella poster	kr	-32 751	-139 960	-287 867	-204 029
Soliditet	%	55	55	55	55
Likviditet	%	530	507	489	515
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	701	671	624	514
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	701	671	624	514
Skuldsättning per kvm	kr	12 440	12 537	12 603	12 676
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	12 440	12 537	12 603	12 676
Energikostnad per kvm	kr	34	29	29	
Räntekänslighet (grundavgift)	%	17,8	18,7	20,2	
Räntekänslighet (total avgift)	%	17,8	18,7	20,2	
Sparande per kvm	kr	190	162	91	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	96,38	99,70	99,74	

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Sparande; Nyckeltalet är justerat med intäkter för Försäkringsättning 2025.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

Inför 2025 har styrelsen beslutat oförändrade årsavgifter (se Väsentliga händelser). Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2047.

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året.

Föreningens skuldsättning är på en hög nivå, vilket ger en större påverkan på räntekostnaderna när lån omsätts.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	32 615 000	628 772	-868 531	-139 960
Reservering till yttre fond		198 000	-198 000	0
Ianspråktagande av yttre fond		0	0	
Balansering av föregående års resultat			-139 960	139 960
Årets resultat				-32 751
Belopp vid årets utgång	32 615 000	826 772	-1 206 491	-32 751

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 206 491
Årets resultat	-32 751
	<hr/>
	-1 239 242

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	232 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning balanseras	-1 471 242
	<hr/>
	-1 239 242

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-32 751
Dispositioner	-232 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-264 751

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 058 772
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 462 734	1 400 516
Övriga rörelseintäkter		49 576	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 512 310</b>	<b>1 400 516</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-221 654	-160 456
Periodiskt underhåll		0	0
Övriga externa kostnader	5	-71 174	-64 547
Arvoden och personalkostnader	6	-26 284	-25 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-477 907	-477 907
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-797 019</b>	<b>-728 493</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>715 291</b>	<b>672 023</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	27 254	44 466
Räntekostnader		-775 296	-856 449
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-748 042</b>	<b>-811 983</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 751</b>	<b>-139 960</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 751</b>	<b>-139 960</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-32 751	-139 960
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-232 000	-198 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-264 751</b>	<b>-337 960</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	55 891 698	56 369 605
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		55 891 698	56 369 605
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 891 698</b>	<b>56 369 605</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 935	34 178
Klientmedel i SHB		2 318 722	2 101 720
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		2 353 659	2 135 899
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		32 546	97 578
<i>Summa kassa och bank</i>		32 546	97 578
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 386 205</b>	<b>2 233 477</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>58 277 903</b>	<b>58 603 082</b>

**Balansräkning**

Not

2025-12-31

2024-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

32 615 000

32 615 000

Fond för yttre underhåll

826 772

628 772

*Summa bundet eget kapital*

33 441 772

33 243 772

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 206 491

-868 531

Årets resultat

-32 751

-139 960

*Summa fritt eget kapital*

-1 239 242

-1 008 491

**Summa eget kapital**

**32 202 530**

**32 235 281**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

25 625 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**25 625 000**

**0**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

250 000

26 077 520

Leverantörsskulder

17 284

21 618

Övriga skulder

12

5 599

7 031

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

177 490

261 632

**Summa kortfristiga skulder**

**450 373**

**26 367 801**

**Summa eget kapital och skulder**

**58 277 903**

**58 603 082**

**Kassaflödesanalys**

	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat före finansiella poster	715 291	672 023
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	477 907	477 907
Erhållen ränta	27 254	44 466
Erlagd ränta	-775 296	-856 449
	<b>445 156</b>	<b>337 947</b>
Ökning/minskning kundfordringar	0	6 444
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-759	-1 274
Ökning/minskning leverantörsskulder	-4 334	9 824
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-85 574	18 246
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>354 489</b>	<b>371 187</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-202 520	-150 260
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-202 520</b>	<b>-150 260</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>151 969</b>	<b>220 927</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 199 298</b>	<b>1 978 371</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 351 267</b>	<b>2 199 298</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	t.o.m. år 2116
Byggnadsinventarier	20 år	t.o.m. år 2039

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

##### Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

##### Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

##### Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

##### Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

##### Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

### Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 457 580	1 396 380
Övriga intäkter	2 831	4 136
Återförda reserveringar *	2 323	0
Brutto	<u>1 462 734</u>	<u>1 400 516</u>
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 462 734</u></b>	<b><u>1 400 516</u></b>

\* Återförda reserveringar 2025 avser ej uttaget styrelsearvode 2024 samt tillhörande sociala avgifter.

I årsavgiften ingår kallvatten, sophantering och upplåtelse av bilplats för föreningens medlemmar. Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

#### Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Fastighetsskötsel	0	1 132
Reparationer, löpande underhåll*	60 881	10 607
Uppvärmning (eluppvärmning av vattenrör)	978	1 079
Vatten och avlopp	68 708	58 889
Renhållning	45 265	44 453
Försäkringar	45 822	44 296
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>221 654</u></b>	<b><u>160 456</u></b>

\* Varav 51 076 kr avser kostnader avseende ett försäkringsskadeärende.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 390	339
Porto	440	54
Revision	21 600	20 800
Föreningsmöten	968	1 388
Ekonomisk och administrativ förvaltning	37 010	35 795
Övriga förvaltningskostnader	8 766	6 171
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>71 174</b>	<b>64 547</b>

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Arvode styrelse	20 000	20 000
Sociala kostnader	6 284	5 583
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b>26 284</b>	<b>25 583</b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2025-01-01</u> <u>-2025-12-31</u>	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	27 206	44 431
Övriga ränteintäkter	48	35
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b>27 254</b>	<b>44 466</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	46 600 701	46 600 701
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 600 701	46 600 701
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 801 375	-3 323 468
Årets avskrivningar	-477 907	-477 907
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 279 282	-3 801 375
Utgående planenligt värde	<u>42 321 419</u>	<u>42 799 326</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 570 279	13 570 279
Utgående planenligt värde	13 570 279	13 570 279
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>55 891 698</u></b>	<b><u>56 369 605</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	25 823 000	25 823 000
Taxeringsvärde mark	10 472 000	10 472 000
	<u>36 295 000</u>	<u>36 295 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>36 295 000</u>	<u>36 295 000</u>
	36 295 000	36 295 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	2	1
	-	-
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>2</u></b>	<b><u>1</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	2,69	2028-06-21	8 662 500
Swedbank Hypotek	2,51	2027-06-23	8 662 500
Swedbank Hypotek	2,94	2030-06-19	8 662 500
Summa skulder till kreditinstitut			25 875 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-250 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			25 625 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			24 625 000

**Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	27 258 000	27 258 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>27 258 000</b>	<b>27 258 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder (okänd inbetlaning -24)	5 599	5 599
Skulder till MBF	0	1 432
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>5 599</u></b>	<b><u>7 031</u></b>

Årsredovisningen färdigställdes 2026-03-25.

Datum framgår av den elektroniska signaturen.

Kjell Friman  
Ordförande

Richard Norén

Johan Israelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**MBF** 5569148264 Sverige

**KJELL FRIMAN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-03-29 13:29:16 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL FRIMAN

Kjell Friman

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 83.140.77.119

**RICHARD NOREEN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-03-31 02:10:46 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD NORÉN

Richard Noreen

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 81.230.13.102

**JOHAN ISRAELSSON** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-03-31 06:07:51 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN ISRAELSSON

Johan Israelsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.67.223.181

**MARIE LUNDIN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2026-03-31 14:00:46 UTC*

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.94

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glashyttan 3, org.nr 769629-5992

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glashyttan 3 för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Glashyttan 3 för år 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 trygghande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**MBF** 5569148264 Sverige

**MARIE LUNDIN** Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2026-03-31 14:00:53 UTC*

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.94