



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Gladan i Umeå

769631-4256

2023-01-01 - 2023-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Gladan i Umeå, 769631-4256 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gladan 4 i Umeå Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 22 lägenheter uppförda. En av byggnaderna är uppförd 1958 och den andra byggnaden är uppförd 2003. Fastighetens adress är Borgvägen 25 A-C. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder (bostadsrätt)	20	1 176
Bostäder (hyresrätt)	2	91
Bostäder	22	1 267
Bilplatser	15	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

2021 Balkongtak

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Åtgärdat kabelgenomföring i källarvägg mot tvättstugan

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen senast 2022-05-04.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande:

- Byta staket och laga asfalt
- Anlägga nya parkeringar samt måla parkeringsrutor på redan befintliga parkeringar
- Renovera tvättstugor

Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 845 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 13,7% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond med 45 891 kr överensstämmer med föreningens ekonomiska plan.

Styrelsens sammansättning:

Henrik Fahlstedt	ordförande
Hampus Hammarström	vice ordförande
Frank Norqvist	ledamot
Tom Gustafsson	ledamot
Andreas Ineman	ledamot (avgått i december)

Suppleanter
Jonatan Akyol
Isabelle Wikman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Henrik Fahlstedt, Hampus Hammarström, Frank Norqvist, Tom Gustafsson samt suppleanterna Jonatan Akyol och Isabelle Wikman.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Henrik Fahlstedt, Hampus Hammarström, Frank Norqvist samt Tom Gustafsson, två i förening.

Revisor har varit Ulf Jonsson från Ernst & Young, vald av föreningen.

Valberedning har varit vakant.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. Vid stämman deltog 9 medlemmar

Inga inkomna motioner.

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Medlemsinformation

Under året har 5 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 28 (28) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	1 187	1 077	1 016	995	969
Resultat efter fin.poster i tkr	58	40	-197	63	-190
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	845	696	661	646	627
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	82	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	533	522	334	329	342
Energikostnad, kr/m2 totalyta	191	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	8 019	8 162	8 305	8 449	7 545
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	8 639	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	1,1	0,9	1,2	1,2
Räntekänslighet i %	10,7	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	51	15	-	24	-
Soliditet i %	65,8	65,3	65	65	67
Sparande, kr/m2 totalyta	207	214	246	-	-

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 159 524 kr. Under året har föreningen amorterat 181 632 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	21 000 000	19 292	-1 177 559	40 267
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-28			40 267	-40 267
Anspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		45 891	-45 891	
Årets resultat				57 775
Vid årets slut	21 000 000	65 183	-1 183 183	57 775

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-1 183 183
Årets resultat	57 775
Totalt att disponera	-1 125 408

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 125 408
--------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 186 625	1 076 705
Övriga rörelseintäkter	3	17 111	6 670
Summa rörelseintäkter		1 203 736	1 083 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-674 863	-686 470
Övriga externa kostnader	5	-27 589	-4 456
Personalkostnader	6	-39 426	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-205 028	-205 028
Summa rörelsekostnader		-946 906	-935 380
Rörelseresultat		256 830	147 995
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 311	2 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-212 366	-110 289
Summa finansiella poster		-199 055	-107 728
Resultat efter finansiella poster		57 775	40 267
Resultat före skatt		57 775	40 267
Årets resultat		57 775	40 267

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9,16	29 778 570	29 983 598
		29 778 570	29 983 598
Summa anläggningstillgångar		29 778 570	29 983 598
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 427	2 181
Övriga fordringar	10	3 445	8 029
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27 178	32 548
		39 050	42 758
<i>Kassa och bank</i>	12	504 956	408 378
Summa omsättningstillgångar		544 006	451 136
SUMMA TILLGÅNGAR		30 322 576	30 434 734

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 000 000	21 000 000
Yttre underhållsfond		65 183	19 292
		<u>21 065 183</u>	<u>21 019 292</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 183 183	-1 177 559
Årets resultat		57 775	40 267
		<u>-1 125 408</u>	<u>-1 137 292</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		19 939 775	19 882 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut			
	13,16	3 660 000	6 509 274
		<u>3 660 000</u>	<u>6 509 274</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		6 499 524	3 831 882
Leverantörsskulder		73 447	37 433
Aktuell skatteskuld		3 014	3 838
Övriga skulder	14	1 540	3 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	145 276	166 954
		<u>6 722 801</u>	<u>4 043 460</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 322 576	30 434 734

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	256 830	147 995
Avskrivningar	205 028	205 028
	461 858	353 023
Erhållen ränta	13 311	2 561
Erlagd ränta	-212 366	-110 289
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	262 803	245 295
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 707	10 212
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 700	66 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	278 210	321 747
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-181 632	-181 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-181 632	-181 632
Årets kassaflöde	96 578	140 115
Likvida medel vid årets början	408 378	268 263
Likvida medel vid årets slut	504 956	408 378
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	504 956	408 378
	504 956	408 378

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Restvärdet på byggnader är bedömt att uppgå till 12 000 000 kr och avskrivning på byggnader baseras på den 81-åriga planen.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	952 051	881 861
Hysesintäkter	183 684	181 116
Intäkter bredband	41 784	6 964
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 106	6 764
	1 186 625	1 076 705

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme samt kabel-tv. Varje bostadsrättsinnehavare har eget el-avtal.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Andrahandsuthyrningar, öresavrundningar mm	17 111	6 670
	17 111	6 670

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	85 389	117 704
Snöröjning och halkbekämpning	83 117	46 923
Reparationer	16 839	56 071
Periodiskt underhåll	-	25 699
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	32 535	37 642
Uppvärmning	139 085	131 985
Vatten	69 821	67 015
Renhållning	27 250	21 560
Förvaltningskostnader	85 601	103 032
Försäkringar	32 125	29 638
Fastighetsskatt/avgift	34 958	33 418
Kommunikation och media		
Datakommunikation	50 820	-
Kabel-TV	17 323	15 783
	674 863	686 470

Specificering periodiskt underhåll

	2023	2022
Utfört underhåll bostäder (vitvaror)	-	25 699
	-	25 699

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Datorutrustning och programvara	18 172	-
Kreditupplysning mm	400	400
Kundförluster	4 042	164
Bank- och riskkostnader	4 175	2 292
Bolagsverket	800	1 600
	27 589	4 456

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	30 000	30 000
Sociala kostnader	9 426	9 426
	39 426	39 426

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	205 028	205 028
	205 028	205 028

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	212 112	110 289
Övriga finansiella kostnader	254	-
	212 366	110 289

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	25 096 249	25 096 249
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	25 096 249	25 096 249

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-1 708 651	-1 503 623
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-205 028	-205 028
Summa ackumulerade avskrivningar	-1 913 679	-1 708 651

Bokfört värde byggnader	23 182 570	23 387 598
Bokfört värde mark	6 596 000	6 596 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	29 778 570	29 983 598

Taxeringsvärde byggnader:	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark:	7 368 000	7 368 000

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	-	3 982
Skattekonto	3 445	4 047
	3 445	8 029

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	11 027	10 072
Bredband och kabel-tv	16 151	22 476
	27 178	32 548

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	430 821	336 139
Bank	74 135	72 239
	504 956	408 378

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	2026-03-25	0,90	3 700 000	3 740 000
Swedbank	2024-05-24	0,96	2 809 274	2 872 406
Swedbank	2024-01-28	4,693	3 650 250	3 728 750
Totala skulder på bokslutsdagen			10 159 524	10 341 156
Nästa års amortering			-181 632	-181 632
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-726 528	-726 528
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			9 251 364	9 432 996
Totala skulder på bokslutsdagen			10 159 524	10 341 156
Avgår kortfristig del			-6 499 524	-3 831 882
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 660 000	6 509 274

Not 14 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga skulder	1 540	3 353
	1 540	3 353

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	30 955	16 598
Förutbetalda avgifter/hyror	58 610	88 619
Revision	14 900	14 000
El	4 538	6 623
Fjärrvärme	19 943	18 977
Vatten	-	16 640
Renhållning	-	5 497
Snöröjning	16 330	-
	145 276	166 954

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	11 319 000	11 319 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	11 319 000	11 319 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Henrik Fahlstedt

Hampus Hammarström

Frank Norqvist

Tom Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska förtgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Henrik Fahlstedt

Styrelseordförande

Serienummer: 628d0fd49f8990[...]785795d5ba50a

IP: 92.32.xxx.xxx

2024-04-29 20:05:07 UTC



Per Oskar Hampus Hammarström

Styrelseledamot

Serienummer: 7a1e4445217663[...]20589b39ce533

IP: 92.32.xxx.xxx

2024-05-01 11:02:45 UTC



Tom Evert Niklas Gustafsson

Styrelseledamot

Serienummer: 93f23ac7d7561c[...]28f156df40b33

IP: 92.32.xxx.xxx

2024-05-01 17:00:09 UTC



Frank Olof Oscar Norqvist

Styrelseledamot

Serienummer: 0a4364ef9844a3[...]ce9ad3a623ce9

IP: 92.32.xxx.xxx

2024-05-02 15:55:33 UTC



Ulf Gustav Jonsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 8905c64e52c363[...]4c6a22f2f9cae

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 07:01:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: 3H4OI-6AEBD-CE5YI-COPXP-WOE25-FZAXG

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Gladan i Umeå, org.nr 769631-4256

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gladan i Umeå för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Gladan i Umeå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå, datum i enlighet med elektronisk signatur

Ulf Jonsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Ulf Gustav Jonsson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 8905c64e52c363[...]4c6a22f2f9cae

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-07 06:58:06 UTC



Penneo dokumentnyckel: 6556G-NCEAG-NMT75-ECFH-8JCC6-LHEZ7

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>