



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Glitne i Umeå
769633-3793

2023-01-01 - 2023-12-31

FORVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Glitne i Umeå, 769633-3793 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Årsredovisningen upprättas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna anvisningar BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 3D-fastigheten Forsete 29. Fastigheten är belägen ovanför nuvarande galleria (Utopia) och består av en byggnad med fyra plan med bostadsvåningar. Till fastigheten hör två officialservitut med förmån för trapphus/hiss och för soprum/miljörum. På fastigheten har under 2018-2019 uppförts hus med adress Kungsgatan 63 och innehåller 49 lägenheter som samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen registrerades av Bolagsverket 2016-11-24.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
1 rum och kök	13	449
2 rum och kök	4	277
2,5 rum och kök	7	540,5
3 rum och kök	17	1 482,5
3,5 rum och kök	1	94
4 rum och kök	6	608
6 rum och kök	1	188
Bostäder	49	3 639
Gemensamhetslokal	1	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutbesiktningar och efterkontrollsåtgärder pågår. De närmaste åren finns inga större underhållsåtgärder planerade då huset är nytt.

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras årligen. Planen uppdaterades senast 2023-12-05.

Styrelsen

Styrelsen sammansättning:

Peter Norrman	ordförande, ledamot, ekonomiansvarig
Tomas Johansson	vice ordförande, ledamot
Tomas Nilsson	ledamot
Anna Norberg	ledamot, sekreterare
Edvin Hertegård	ledamot

Föreningen har haft 9 st styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Peter Norrman och Tomas Johansson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Caroline Andersen, Borevision Borevision AB.

Valberedning

Valberedning och sammankallande har varit Erica Lindqvist.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. Vid stämman deltog 10 st röstberättigade medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om 15% ökning av årsavgifter med start 2024-01-01. Årsavgifterna uppgick under räkenskapsåret 2023 till i genomsnitt 601 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 141 560 kr överensstämmer med den ekonomiska planen.

Väsentliga avtal

Leverantör

Umeå Energi
HSB Norr
Balticgruppen AB
Fastighetsförsäkring

Avtalstyp

Fjärrvärme, el, bredband
Administrativ förvaltning
Teknisk förvaltning
Länsförsäkringar

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	2 205	2 023	1 998	1 915	463
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 556	-1 217	-950	-1 088	-3 241
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	601	510	501	501	164
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	98				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	382	360	381	432	127
Energikostnad, kr/m2 totalyta	176				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	9 839	9 869	9 899	9 929	9 959
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	9 839	9 869	9 899	9 929	9 959
Genomsnittlig ränta lån i %	2,2	1	0,8	-	-
Räntekänslighet i %	17,5				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	199	160	120	80	40
Soliditet i %	84,5	84,5	84,6	84,7	84,6
Sparande, kr/m2 totalyta	-1	92	165	127	-571

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 räntökning 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 35 805 120 kr. Under året har föreningen amorterat 108 720 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 329 år.

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023 samt för tidigare räkenskapsår (se flerårsöversikt). Förlusten beror framför allt på höga avskrivningar samt räntekostnader. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde, både för räkenskapsår 2023 och 2022. Framtida ekonomiska åtaganden, exempelvis räntekostnader förväntas kunna finansieras med egna likvida medel samt med avgiftshöjningar under kommande år. Eftersom föreningens byggnad är relativt ny är underhållsbehovet lågt och inga större underhållskostnader förväntas uppstå de kommande åren.

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett och föreningen hade vid året slut 67 (65) medlemmar. Anledning till att medlemsantalet kan 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.

Föreningen tar ut en avgift av medlem vid eventuell andrahandsupplåtelse på 5250 kr som uppräknas mot basbelopp. Under året har 10 överlåtelser skett.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	207 745 000	581 120	-5 860 336	-1 216 502
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-22			-1 216 502	1 216 502
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut				
Årets resultat				-1 555 980
Vid årets slut	207 745 000	581 120	-7 076 838	-1 555 980

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-7 218 398
Årets resultat	-1 555 980
Totalt att disponera	-8 774 378

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **-8 774 378**

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 204 620	2 022 612
Övriga rörelseintäkter	3	26 422	11 378
Summa rörelseintäkter		2 231 042	2 033 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 245 904	-1 179 860
Övriga externa kostnader	5	-148 176	-144 659
Personalkostnader	6	-54 700	-33 249
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 550 804	-1 550 804
Summa rörelsekostnader		-2 999 584	-2 908 572
Rörelseresultat		-768 542	-874 582
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 969	2 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-802 407	-344 413
Summa finansiella poster		-787 438	-341 919
Resultat efter finansiella poster		-1 555 980	-1 216 501
Resultat före skatt		-1 555 980	-1 216 501
Årets resultat	9	-1 555 980	-1 216 502

BALANSRAKNING

<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	10,19	234 629 181	236 179 985
		<u>234 629 181</u>	<u>236 179 985</u>
Summa anläggningstillgångar		234 629 181	236 179 985
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 525	2 893
Avräkning HSB Norr ek för		469 068	879 749
Övriga fordringar	11	3 594	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	178 352	167 554
		<u>656 539</u>	<u>1 050 196</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>		900 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>	13	47 643	31 724
Summa omsättningstillgångar		1 604 182	1 581 920
SUMMA TILLGÅNGAR		236 233 363	237 761 905

BALANSRAKNING

<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>			
Medlemsinsatser		207 745 000	207 745 000
Yttre underhållsfond	14	722 680	581 120
		<u>208 467 680</u>	<u>208 326 120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 218 398	-5 860 336
Årets resultat		-1 555 980	-1 216 502
		<u>-8 774 378</u>	<u>-7 076 838</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>199 693 302</u>	<u>201 249 282</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19		
	15	23 652 640	11 826 320
		<u>23 652 640</u>	<u>11 826 320</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	12 152 480	24 087 520
Leverantörsskulder		197 366	187 572
Övriga skulder	17	3 846	9 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	533 729	402 092
		<u>12 887 421</u>	<u>24 686 303</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>236 233 363</u>	<u>237 761 905</u>

KASSAFLODESANALYS

<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	-768 542	-874 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 550 804	1 550 804
	782 262	676 221
Erhållen ränta	14 460	351
Erlagd ränta	-677 772	-306 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	118 950	369 791
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 516	-36 160
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 523	47 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 957	380 876
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-108 720	-108 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 720	-108 720
Årets kassaflöde	5 237	272 156
Likvida medel vid årets början	1 411 474	1 139 318
Likvida medel vid årets slut	1 416 711	1 411 474
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	47 643	31 724
Avräkning HSB Norr ek för	469 068	879 749
Bunden placering, högst 3 månader	900 000	500 001
	1 416 711	1 411 474

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 och markanläggningar

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. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år och skrivs av i snitt med 0,8% på anskaffningsvärdet.

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.

Intäkteredovisning

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 nybyggda efter 2012 och är därefter helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

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 21,4 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 ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	2 043 444	1 857 648
Intäkter el	99 872	106 384
Intäkter bredband	44 100	44 100
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	17 204	14 480
	2 204 620	2 022 612
<i>Avgår</i>		
	2 204 620	2 022 612

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten och värme. Individuell mätning och debitering sker av el.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	26 422	11 378
	26 422	11 378

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	387 314	364 259
Reparationer	46 003	41 345
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	185 168	185 595
Uppvärmning	313 424	295 639
Vatten	142 557	139 243
Renhållning	44 159	39 934
Försäkringar	78 530	72 595
Kommunikation och media		
Datakommunikation	48 749	41 250
	1 245 904	1 179 860

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	-	7 485
Telefon och porto mm	4 377	3 646
Kundförluster	60	180
Administrativa kostnader	142 437	127 956
Risikkostnader	1 302	4 591
Bolagsverket, gåvor	-	801
	148 176	144 659

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	42 300	25 300
Sociala kostnader	12 400	7 949
	54 700	33 249

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnader	1 550 804	1 550 804
	1 550 804	1 550 804

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	802 407	344 413
	802 407	344 413

Not 9 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	-1 555 980	-1 216 502
Reservering till yttre underhållsfond	-141 560	-145 560
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-1 697 540	-1 362 062

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens ekonomiska plan.

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	186 096 492	186 096 492
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	186 096 492	186 096 492
<i>Akkumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-5 815 515	-4 264 711
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 550 804	-1 550 804
Summa ackumulerade avskrivningar	-7 366 319	-5 815 515
Bokfört värde byggnader	178 730 173	180 280 977
Bokfört värde mark	55 899 008	55 899 008
Summa bokfört värde byggnader och mark	234 629 181	236 179 985
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 2019):	96 000 000	
Taxeringsvärde mark	24 400 000	
	120 400 000	

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	3 491	-
Avräkningskonto HSB Norr	469 068	879 749
Skattekonto	103	-
	472 662	879 749

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Balticgruppen Brf avtal 202301-202303	25 576	24 874
Balticgruppen Samf. avtal 202301-202303	61 799	57 811
Addsecure 2023	-	4 196
Försäkring 2023	88 325	78 530
Ränteintäkter	2 652	2 143
	178 352	167 554

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	47 643	31 724
	47 643	31 724

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	581 120	435 560
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	141 560	145 560
Fondbehållning vid årets slut	722 680	581 120

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek 646311	2024-10-30	4,749%	12 043 760	12 043 760
Stadshypotek 217632	2027-10-30	1,60%	11 826 320	11 898 800
Stadshypotek 217631	2026-10-30	4,63%	11 935 040	11 971 280
Totala skulder på bokslutsdagen			35 805 120	35 913 840
Nästa års amortering			-108 720	-108 720
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-434 880	-434 880
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			35 261 520	35 370 240
Totala skulder på bokslutsdagen			35 805 120	35 913 840
Avgår kortfristig del			-12 152 480	-24 087 520
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			23 652 640	11 826 320

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	108 720	108 720
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	12 043 760	23 978 800
	12 152 480	24 087 520

Not 17 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Övriga kortfristiga skulder	3 846	9 119
	3 846	9 119

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	213 467	88 832
Förutbetalda avgifter/hyror	212 930	235 073
Revision	31 330	11 000
El	22 843	22 456
Fjärrvärme	46 066	43 933
Renhållning	878	798
Övrigt	6 215	-
	533 729	402 092

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder

Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	36 240 000	36 240 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Umeå 2024-.....-.....

Peter Norrman

Tomas Johansson

Tomas Nilsson

Anna Norberg

Edvin Hertegård

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-.....-.....
Caroline Andersen, Borevision AB

Arsredovisning

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 fortgå 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glitne i Umeå, org.nr. 769633-3793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glitne 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 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 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 betryggande sätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Sundsvall den / 2024

.....
Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Glitne i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER NORRMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 09:46:33



TOMAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 09:41:26



THOMAS NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 11:44:14



EDVIN HERTEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 17:18:14



ANNA NORBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 20:18:21



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 22:48:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Glitne i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 22:48:01

