

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Glöd
769641-4932

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Glöd intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 27 maj 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Umeå den 27 maj 2026

Jan Öström

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Glöd, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Glöd i Umeå kommun bildades den 22 augusti 2022 och registrerades hos Bolagsverket den 9 september 2022.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Föreningens skattemässiga status

Under uppförandeskedet uppfyller föreningen inte kriterierna för privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och klassificeras därför skattemässigt som ett oäkta bostadsrättsföretag. Avsikten är att föreningen, när fastigheten är färdigställd och bostadsrätterna upplåtits, ska uppfylla kraven för att skattemässigt klassificeras som äkta bostadsrättsförening

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 maj 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Umeå Örtagården 1 i Umeå kommun.

Föreningen består av 69 bostadsrätter i två flerfamiljshus.

Inflyttning i fastigheten har pågått under hela 2025.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 409 kvm.

Lägenhetsfördelning:

21 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
31 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggning GA:1 med 58/408 andelar.
Gemensamhetsanläggningen omfattar parkeringsgarage inom fastigheten Umeå Blomstergården 4.
Förvaltningen sker genom Myrstacken Samfällighetsförening.
Föreningens medlemmar hyr parkeringsplatser genom samfällighetsföreningen.

Styrelse

Styrelsen har efter extrastämma den 29 januari 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jennie Bergman Anders Berg Lennart Rosén Mattias Tegström Jenny Bucht	Ordförande
Suppleanter	Gerhard Makowsky Paulette Van der Voet Taissir Al-kassas	

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2025 haft följande sammanställning:

Ledamöter	Jennie Bergman Rebecca Garcia Lennart Rosén Mattias Tegström Jenny Bucht	Ordförande
Suppleanter	Gerhard Makowsky Paulette Van Der Voet Sofie Lindberg Niklas Lindberg	

Styrelsen har efter extrastämma den 5 februari 2026 haft följande sammanställning:

Ledamöter	Jan Öström Mattias Tegström Jenny Bucht Sofie Lindberg Paulette Van der Voet	Ordförande
Suppleanter	Niklas Lindberg Ida Gustafsson Robin Rydberg Sofia Wallgren	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft elva (fyra) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andreas Holman, verksam hos Kungsbron Borevision som ordinarie revisor.
Joakim Häll, verksam hos Kungsbron Borevision som revisorssuppleant.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage.

Eftersom fastigheten är nybyggd (värdeår 2025) finns inget underhåll planerat inom de närmast fem till tio åren.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket den 13 september 2024.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräknign fastställdes till 2025-12-31. Entreprenören har svarast för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkte i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten 2025-12-31 var anskaffningskostnad och finansieringsbalans har följande uppställning:

Anskaffningskostnad	249 915 000	Insatser	123 009 251
Uttaxering SFF parkeringshus	9 280 000	Upplåtelseavgifter	66 235 749
Likviditetsreserv	<u>50 000</u>	Fastighetslån	<u>70 000 000</u>
S:a anskaffningskostnad	259 245 000	S:a finansiering	259 245 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens lån placerades 2 december 2025 i tre delar, 1, 2 och 3 år.

Avräkningsdag är 2025-12-31 och från 2026-01-01 tar föreningen sina egna kostnader och intäkter.

Från och med räkenskapsåret 2026 är det krav på bostadsrättsföreningar att redovisa enligt K3 istället för K2, vilket varit standard fram till nu. Övergången till K3 innebär en anpassning till en mer detaljerad redovisning av fastighetens komponenter. I K2 sågs hela fastigheten som en enhet och den skrevs av på den tekniska livslängden på stommen och alla ev. framtida utbyten av komponenter hänfördes till resultaträkningen.

Under K3 regelverket bryts hela fastighetens ner i komponenter (tak, fasad, hissar etc.) som skrivs av enligt sin beräknade tekniska livslängd. Resultatet blir mer rättvisande redovisningsmässigt, men gör att avskrivningarna blir väsentligt mycket högre än tidigare vilket gör att föreningens ekonomiska resultat blir sämre. Resultatförändringen är dock endast redovisningsmässig, då det inte påverkar de faktiska in- och utbetalningarna på kontot och det är den likvida situationen som styr nivån på avgiftsuttaget i föreningen, vilket innebär att det i praktiken inte blir någon skillnad mot idag.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (25) medlemmar. Under året har 38 (22) medlemmar tillträtt samt noll (en) medlem utträtt ur föreningen. Under året har 21 (8) bostadsrätter överlåtits samt 21 (5) bostadsrätter upplåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2022/23
Nettoomsättning	1 659	0	0
Resultat efter finansiella poster	-46	0	0
Soliditet (%)	72,7	7,2	0,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	256	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 941	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 941	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-8	0	0
Räntekänslighet (%)	50,6	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	112	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,9	0,0	0,0

* Nyckeltal ej tillämpliga under byggnationstiden åren 2024-2025

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 965 000			0	14 965 000
Ökning av insatskapital	108 044 251	66 235 749			174 280 000
			80 020		80 020
Årets resultat				-45 532	-45 532
Belopp vid årets utgång	123 009 251	66 235 749	80 020	-45 532	189 279 488

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drifts- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1	-2025-12-31	-2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 383 726	0
Övriga rörelseintäkter	3	275 590	0
Summa rörelseintäkter		1 659 316	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 152 748	0
Övriga externa kostnader	5	-379 440	0
Personalkostnader	6	-17 085	0
Summa rörelsekostnader		-1 549 273	0
Rörelseresultat		110 043	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		996	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 571	0
Summa finansiella poster		-155 575	0
Resultat efter finansiella poster		-45 532	0
Årets resultat		-45 532	0

Entreprenören svarar för föreningens drifts- och kapitalkostnader mot att de uppbär samtliga intäkter fram till avräkningstidpunkten.

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

259 195 000

63 582 000

Pågående nyanläggningar

8

0

126 456 068

Summa materiella anläggningstillgångar

259 195 000

190 038 068

Summa anläggningstillgångar

259 195 000

190 038 068

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

175

8 155

Fordringar hos entreprenör

9

562 733

2 550 237

Övriga fordringar

10

625 265

14 829 228

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

120 152

72 363

Summa kortfristiga fordringar

1 308 324

17 459 983

Summa omsättningstillgångar

1 308 324

17 459 983

SUMMA TILLGÅNGAR

260 503 324

207 498 051

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

189 245 000

14 965 000

Fond för yttre underhåll

80 020

0

Summa bundet eget kapital

189 325 020

14 965 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

-45 532

0

Summa fritt eget kapital

-45 532

0

Summa eget kapital

189 279 488

14 965 000

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

41 615 000

0

Summa långfristiga skulder

41 615 000

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12

28 385 000

183 152 831

Leverantörsskulder

198 012

80 378

Skulder till entreprenör

9

0

9 294 996

Skatteskulder

355 306

0

Övriga skulder

113 682

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

556 837

4 845

Summa kortfristiga skulder

29 608 837

192 533 051

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

260 503 324

207 498 051

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-45 532

0

Förändring skatteskuld/fordran

355 306

0

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

309 774

0

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto

1 778 087

1 922 227

Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån

-8 445 830

6 823 214

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-6 357 969

8 745 441

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-69 195 000

-66 456 068

Försäljning av materiella anläggningstillgångar

38 068

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-69 156 932

-66 456 068

Finansieringsverksamheten

Förändring av medlemsinsatser

174 280 000

14 690 000

Förändring av låneskulder

-113 152 831

57 587 097

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

61 127 169

72 277 097

Årets kassaflöde

-14 387 732

14 566 470

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

14 829 228

262 757

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

441 496

14 829 227

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR (2023:1) om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1 (K3). Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningen påbörjas från 2026.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten. Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut klassificeras som långfristiga eller kortfristiga beroende på när förfallotidpunkten infaller. Skulder som förfaller till betalning senare än tolv månader efter räkenskapsårets utgång redovisas som långfristiga skulder. Skulder som förfaller till betalning inom tolv månader från räkenskapsårets utgång redovisas som kortfristiga skulder. Amorteringsdelen av långfristiga lån som förfaller till betalning inom nästkommande tolv månadersperiod klassificeras till kortfristig skuld.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod i enlighet med Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalysen visar föreningens in- och utbetalningar under året. Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa, banktillgodohavanden samt medel på förvaltares klientmedelskonton.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad - Stomme och grund, garage i Sff	120 år
Byggnad - Fasad och balkonger	50 år
Byggnad - Stamledning värme och VA, fönster, yttertak, el	40 år
Byggnad - Ventilation	30 år
Byggnad - Hiss	25 år
Byggnad - Styr och övervakning	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 261 187	0
Hyresintäkt kabel-tv	43 373	0
Vatten, moms	21 637	0
El, moms	56 596	0
Övriga intäkter	933	0
	1 383 726	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga intäkter	275 590	0
	275 590	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel extradeb	5 508	0
Snöröjning/sandning	134 774	0
Städning grundavtal	95 305	0
Serviceavtal	52 443	0
Hiss besiktning	6 525	0
Gemensamhetsanläggning	38 068	0
Reparationer	34 833	0
Reparation hissar	35 539	0
Fastighetsel	67 498	0
Fjärrvärme	332 247	0
Vatten- och avlopp	207 656	0
Avfallshantering	82 970	0
Fastighetsförsäkring	50 480	0
	8 902	
	1 152 748	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	89 883	0
Teknisk förvaltning	74 253	0
Fastighetsskatt	181 946	0
Datorkommunikation	33 358	0
	379 440	0

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	13 000	0
Sociala avgifter på arvoden	4 085	0
	17 085	0

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	69 195 000	0
Omklassificeringar	126 418 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 613 000	0
Ingående värde mark	63 582 000	0
Inköp	0	63 471 461
Omklassificeringar	0	110 539
Utgående värde mark	63 582 000	63 582 000
Utgående redovisat värde	259 195 000	63 582 000
Taxeringsvärden byggnader	89 800 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	18 800 000	11 340 000
	108 600 000	43 340 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	126 456 068	123 582 000
Årets aktiveringar byggnader	0	2 946 539
Årets aktivering laddstolpar	0	38 068
Omklassificering	-126 456 068	-110 539
	0	126 456 068

Not 9 Fordran till entreprenör

	2025-12-31	2024-12-31
Reversskuld Bonava Group Holding AB	0	9 280 000
Övriga fordringar entreprenör	562 733	-2 535 240
	562 733	6 744 760

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	174 356	0
Avräkningskonto förvaltare	441 495	14 829 228
Andra kortfristiga fordringar	9 414	0
	625 265	14 829 228

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsförsäkring	50 348	50 480
Ekonomisk förvaltning	22 956	21 883
Övriga förutbetalda kostnader	11 695	0
Upplupna hyres/avgiftsintäkter	35 153	0
	120 152	72 363

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Byggnadskreditiv			0	183 152 831
SEB	2,92	2026-12-28	28 000 000	0
SEB	3,10	2027-12-28	21 000 000	0
SEB	3,33	2028-12-28	21 000 000	0
			70 000 000	183 152 831
Kortfristig del av långfristig skuld			28 385 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsåret, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristiga karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av lån;

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 28 000 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 385 000 kr varav 0 kr ingår i lån som förfaller

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	156 571	0
Styrelsearvoden	13 000	0
Sociala avgifter	4 085	0
Övriga upplupna kostnader	184 383	0
Förutbetalda avgifter	198 798	4 845
	556 837	4 845

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	70 000 000	70 000 000
	70 000 000	70 000 000

Årsredovisningen har beslutats 26 mars 2026.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelsen har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Umeå den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Jan Öström
Ordförande

Jenny Bucht

Mattias Tegström

Paulette van der Voet

Sofie Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats

Andreas Holman
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Glöd.pdf

Kvittensen skapad: 2026-04-08 13:11:07

Dokumentet är undertecknat av:

	Andreas Mats Jacob Holman (19860423XXXX) Revisor	2026-04-08 13:11:06
	JAN ÖSTRÖM (19630121XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-01 08:14:35
	OLOF MATTIAS TEGSTRÖM (19750803XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-26 16:05:40
	Paulette Birgitte van der Voet (19920923XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-30 14:33:40
	Jenny Ida Maria Bucht (19800831XXXX) Styrelsemedlem	2026-03-30 16:31:29
	SOFIE MADELENE LINDBERG (19800901XXXX) Styrelsemedlem	2026-04-02 12:50:43



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Glöd.pdf (231756 byte)

D4337CC8E2F705FBE494A7ED051DE2D73C615F727E2D38A7D5DFF5C57337031D79A765CA77959C19EEB2
60EAE8128CAE8ABF8A0942D0BE88637BA6C486117FFA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera** support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glöd
Org.nr 769641-4932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glöd för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

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 för LCE 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 för LCE 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 Bostadsrättsföreningen Glöd för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 ersättningsskyldighet 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald 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."

Andreas Mats Jacob Holman

Revisor

Serienummer: d0b0ea92658736[...]8094ef3b7c924

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-04-08 11:10:01 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.