

Årsredovisning

för

Brf Gladarberg

716411-5425

Räkenskapsåret

2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Gladarberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gladarberg är ett privatbostadsföretag som äger fastigheten Kumla 8:1, Kumla 9:1 och Kumla 11:1. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inget annat avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-04-26.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-11-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Aron Sundell	Ordförande	2026
Jenny Dahwn	Vice ordförande	2026
Jakob Gruvberger	Sekreterare	2026
Carina Lundström	Ledamot	2025
Martin Modin	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Angelina Stridh	Suppleant	2025
Christian Brotsjö	Suppleant	2025
Harri Makkonen	Suppleant	2026

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 14 (13) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- Arvode samt övrig ersättning har utbetalats under året enligt stämmans beslut.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget If Skadeförsäkring.

Ordinarie revisorer

Åsa Axell	BoRevision AB	2024
Henrik Glamsjö	Föreningsrevisor	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Theodor Lönnman	Revisorssuppleant	2025
Magnus Jonsson	Föreningsrevisor	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Elisabeth Jangenby
Elin Sundblad

Sammanställande

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025

Fastigheter

Föreningens byggnad består av 90 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

2 rum och kök	11 st
3 rum och kök	6 st
4 rum och kök	5 st
5 rum och kök	42 st
>5 rum och kök	26 st

Total tomtarea 10 781 kvm

Total bostadsarea 9768 kvm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
E.ON
Telia
Stena Recycling
Örebro Kommun
Kårsta Alltjänst

Ekonomisk- och teknisk förvaltning samt
felanmälan/kundtjänst och jour
El
Kabel-TV och datakommunikation
Sophantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering och småel
Fastighetsskötsel

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst på 2 481 783 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under året har föreningen inte höjt årsavgifterna (Årsavgifterna höjdes med 15% from 240101 och syns på helår först detta räkenskapsår) och har inte heller någon avgiftshöjning inför kommande räkenskapsår. Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan, underhållsplanen är inte K3 anpassad och uppdaterad, därav baseras avsättningen på den gamla planen i avvaktan på att planen anpassas till K3. Årets avsättning till föreningens yttre underhållsfond har beräknats enligt underhållsplan med avdrag för redan fonderade medel. Fonderade medel ska täcka planerat underhåll på fastigheten.

Reparationer och underhåll

Föreningen har under året färdigställt takbytet som vart ett pågående projekt sedan fg räkenskapsår, det är nu även slut besiktat.

Styrelsen har under 2024-2025 arbetat med en rad åtgärder vid sidan av underhållsplanen, till exempel: Totalt 26 gamla armaturer vid garagen byttes till nya energieffektiva LED-armaturer.

Två extra farthinder har köpts in och placerats ut vid infarter till området.

I miljörummen har föreningen fått nya kärl och uppdaterat tömningsfrekvensen.

Rutiner och policy för nya/extra garage- och husnycklar har setts över.

Trasiga takfläktar har bytts i några av fastigheterna till nya tryckstyrda fläktar.

Fläkten vid ett av miljörummen flyttades för att inte sprida lukt mot bostäderna.

Två lyktstolpar har bytts ut. Betongrör har bytts ut i en markbrunn som rest sig.

Övrig information

Ett nytt lån på 6,6 mkr togs i augusti 2024 för sista delen av takbytet.

Föreningens samtliga lån är fördelade mellan Swedbank och Stadshypotek.

En arbetsgrupp av engagerade medlemmar fortsätter hjälpa till med att tömma soptunnor, sanda och fylla på kompostpåsar vilket sparar pengar till föreningen. Två gemensamma städdagar har organiserats med bra uppslutning från medlemmarna.

Styrelsen har under året förberett för installation av laddstolpar genom att skicka ut en enkät till medlemmar, träffa Örebro kommuns klimatrådgivare och ta in offerter från leverantörer.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	153
Under året avgående medlemmar	4
Under året tillkommande medlemmar	6
Medlemmar vid årets slut	155

Under året har 4 (2) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	8 654	8 019	6 626	6 068	6 617
Resultat efter finansiella poster	2 482	1 998	176	541	132
Balansomslutning	67 735	61 200	50 790	51 434	51 122
Soliditet (%)	15,0	13,0	12,0	12,0	11,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	882	819	-	-	-
Årsavgift %/totala intäkter	100	100	-	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	5 718	5 123	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	396	339	-	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	49	40	-	-	-
Räntekänslighet i %	6	6	-	-	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-06-30	2 268 974	4 772 535	-923 978	1 997 827
Balansering fg. års resultat			1 997 827	-1 997 827
Årets avs. till yttre fond		2 209 551	-2 209 551	
Årets resultat				<u>2 481 783</u>
Eget kapital 2025-06-30	2 268 974	6 982 086	-1 135 702	2 481 783

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 073 849
Årets avs. till yttre fond	-2 209 551
Årets disp. ur yttre fond	0
årets vinst	2 481 783
	1 346 081
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 346 081
	1 346 081

Resultaträkning

	Not	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 654 251	8 019 413
Övriga rörelseintäkter		620	13 999
Summa rörelseintäkter		8 654 871	8 033 412
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-2 012 871	-2 531 614
Övriga externa kostnader	4	-1 108 679	-1 221 587
Personalkostnader och arvoden	5	-110 220	-163 310
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 387 787	-995 919
Summa rörelsekostnader		-4 619 557	-4 912 430
Rörelseresultat		4 035 314	3 120 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		232 969	104 033
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 786 500	-1 227 188
Summa finansiella poster		-1 553 531	-1 123 155
Resultat efter finansiella poster		2 481 783	1 997 827
Årets resultat		2 481 783	1 997 827

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	62 161 732	45 789 993
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 178	31 393
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	8 188 230
Summa materiella anläggningstillgångar		62 177 910	54 009 616
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	9	0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		62 177 910	54 009 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		81 087	39 879
Övriga fordringar	10	164 697	49 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	253 835	243 165
Summa kortfristiga fordringar		499 619	332 097
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	5 057 840	6 856 024
Summa kassa och bank		5 057 840	6 856 024
Summa omsättningstillgångar		5 557 459	7 188 121
SUMMA TILLGÅNGAR		67 735 369	61 197 737

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 268 974	2 268 974
Fond för yttre underhåll		6 982 086	4 772 535
Summa bundet eget kapital		9 251 060	7 041 509
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 135 702	-923 978
Årets resultat		2 481 783	1 997 827
Summa fritt eget kapital		1 346 081	1 073 849
Summa eget kapital		10 597 141	8 115 358
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	22 698 884	11 527 741
Summa långfristiga skulder		22 698 884	11 527 741
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	33 152 814	38 515 173
Leverantörsskulder		148 020	1 955 602
Aktuella skatteskulder		130 338	93 044
Övriga skulder	15	56 712	82 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	951 460	908 561
Summa kortfristiga skulder		34 439 344	41 554 638
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 735 369	61 197 737

Kassaflödesanalys

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

2 481 783

1 997 827

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

1 387 787

995 919

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

3 869 570

2 993 746

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-167 522

90 398

Förändring av kortfristiga skulder

-1 752 934

1 886 982

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 949 114

4 971 126

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-9 556 082

-8 188 230

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-9 556 082

-8 188 230

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-791 216

-711 003

Nyupptagna lån

6 600 000

7 234 287

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

5 808 784

6 523 284

Årets kassaflöde

-1 798 184

3 306 180

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 856 024

3 549 843

Likvida medel vid årets slut

5 057 840

6 856 024

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt kompletterande uppgifter BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader 2,2%

Inventarier 10%

För byggnaden tillämpas viktad avskrivning, baserad på komponenternas värde enligt en modell.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten)/totalyta.

Medlemmarna tecknar egna avtal för värme.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Hysesint garage/p-platser	4 200	3 600
Årsavgifter bostäder	8 616 625	7 997 909
El-avg rörl momspl	24 600	17 892
Öres- och kronutjämning	35	12
El-avgift avräkning	8 791	0
	8 654 251	8 019 413

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 269	11 239
Snöröjning och sandning	265 744	625 590
Rep bostäder	107 251	142 373
Rep gemensamma utr	65 687	63 631
Fastighetsel	92 742	100 163
Vatten	388 877	292 683
Sophämtning	272 178	271 131
Fastighetsförsäkringar	299 463	284 635
Övrigt	1 738	11 289
Underhåll gemensamma utr	0	315 520
Datakommunikation	251 372	251 372
Serviceavtal	3 394	0
Trädgårdsskötsel	147 863	161 988
Föreningskostnader	18 206	0
Lokalhyra	500	0
Rep garage och p-platser	54 382	0
Rep Ventilation	28 059	0
Rep VA/Sanitet	8 146	0
	2 012 871	2 531 614

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Förbrukningsinventarier	4 912	25 769
Kreditupplysning	1 125	974
Ersättningar till revisor	23 125	14 625
Övriga förvaltningskostnader	6 178	27 472
Bankkostnader	2 364	105 525
Övriga externa tjänster	5 597	650
Fastighetsavgift/skatt	837 662	835 830
Förvaltningsarvode, grundavtal	212 452	202 968
Förbrukningsmaterial	4 850	4 014
Medlems-/föreningsavgift	7 520	3 760
Dröjsmålskostnader	2 894	0
	1 108 679	1 221 587

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Styrelsearvode	71 525	112 081
Sammanträdesarvode	12 500	12 185
Arb.givaravg löner/ersätt	26 195	39 044
	110 220	163 310

Not 6 Byggnader och mark

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	58 087 345	58 087 345
Årets anskaffningar	9 556 082	
Försäljningar/utrangeringar	-720 110	
Omklassificeringar	8 188 230	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 111 547	58 087 345
Ingående avskrivningar	-12 297 352	-11 316 647
Försäljningar/utrangeringar	720 110	
Årets avskrivningar	-1 372 573	-980 705
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 949 815	-12 297 352
Utgående redovisat värde	62 161 732	45 789 993
Taxeringsvärden byggnader	77 668 000	77 618 000
Taxeringsvärden mark	27 903 000	44 723 000
	122 391 000	122 341 000
Bokfört värde byggnader	49 934 160	33 562 421
Bokfört värde mark	12 227 572	12 227 572
	62 161 732	45 789 993

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-07-01 -2025-06-30	2023-07-01 -2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	320 894	320 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 894	320 894
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-289 501	-274 287
Årets avskrivningar	-15 215	-15 214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-304 716	-289 501
Utgående redovisat värde	16 178	31 393

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	8 188 230	8 188 230
Omklassificeringar	-8 188 230	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	8 188 230
Utgående redovisat värde	0	8 188 230

Not 9 Andra långfristiga fordringar

90 garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	45 000
Försäljningar/utrangeringar		-45 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	164 697	49 053
	164 697	49 053

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	153 745	145 719
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 435	51 791
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	41 895	41 895
Förutbetald medlems-/föreningsavgift	3 760	3 760
	253 835	243 165

Not 12 Kassa och Bank

	2025-06-30	2024-06-30
Transaktionskonto Swedbank	4 487 043	6 302 551
Transaktionskonto Swedbank	15 386	15 126
Sparkonto SBAB	553 911	536 847
Kassa	1 500	1 500
	5 057 840	6 856 024

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
Stadshypotek	3,20	2025-09-03	1 284 220	1 291 116
Stadshypotek	3,20	2025-09-03	1 328 255	1 335 387
Stadshypotek	2,98	2029-03-30	8 080 321	8 172 141
Stadshypotek	3,20	2025-09-03	3 768 790	3 811 134
Stadshypotek	3,12	2030-03-30	3 904 496	3 954 496
Stadshypotek	2,79	2027-03-01	6 082 741	6 115 665
Stadshypotek	2,95	2025-09-29	451 900	769 200
Swedbank	2,60	2025-09-28	3 501 975	3 540 775
Swedbank	2,77	2025-12-22	5 445 000	5 505 000
Swedbank	3,05	2030-04-25	7 702 000	7 774 000
Swedbank	2,67	2028-04-25	7 702 000	7 774 000
Stadshypotek	3,10	2025-09-19	1 300 000	0
Stadshypotek	3,10	2025-09-19	2 700 000	0
Stadshypotek	3,10	2025-09-19	2 600 000	0
			55 851 698	50 042 914
Amorteringar enligt avtal			791 216	737 704

Långfristig del: 33 152 814 kr
Kortfristig del: 22 698 884 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 51 895 618 kr.

Not 14 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	57 224 000	57 224 000
	57 224 000	57 224 000

Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Övriga kortfristiga skulder	11 620	8 128
Personalskatt	20 520	34 562
Lagstadgade sociala avgifter	21 288	36 198
Medlemmarnas repfond/Inre fond	3 370	3 370
Förskott från kunder	-86	0
	56 712	82 258

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna avgiftsräntor	215 128	267 328
Upplupen elkostnad	3 386	5 992
Upplupen sophämningskostnad	11 453	8 235
Förutbetalda intäkter	721 493	627 006
	951 460	908 561

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-09

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Aron Sundell
Ordförande

Jenny Dahwn
Ledamot

Jakob Gruvberger
Ledamot

Carina Lundström
Ledamot

Martin Modin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Henrik Glamsjö
Föreningsvald revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Brf Gladarberg 240701-250630

Unikt dokument-id:

57d4cf4c-de7b-487b-8b3e-fc1248938720

Dokumentets fingeravtryck:

aa736d30d9a6db5c1837266279151cc65417dd968b438c8970d7c7c155d3bcd1ae9f2268757148a
c9a3371b222882e60ef909b5b50a6736141f8ebc23f1959c

Undertecknare



Jakob Gruvberger

Brf Gladarberg

E-post: jakob_gruvberger@hotmail.com

Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)

IP nummer: 95.193.188.184

Verifierad med BankID: JAKOB
GRUVBERGER (19910112****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-09 12:36:23 UTC



Jenny Dahwn

Brf Gladarberg

E-post: jenny.dahwn@telia.com

Enhet: Safari 26.0.1 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)

IP nummer: 90.224.39.238

Verifierad med BankID: Jenny Ragnhild
Dahwn (19721203****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-09 16:57:22 UTC



Martin Modin

Brf Gladarberg

E-post: martin_swe88@hotmail.com

Enhet: Safari 18.3.1 on iPhone iOS 18.3.2 (smartphone)

IP nummer: 213.65.178.203

Verifierad med BankID: Martin Gustav
Modin (19880921****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-12 19:12:17 UTC



Carina Lundström

Brf Gladarberg

E-post: carina.lundstrom@telia.com

Enhet: Safari 18.6 on iPhone iOS 18.6.2 (smartphone)

IP nummer: 78.72.52.144

Verifierad med BankID: CARINA
LUNDSTRÖM (19620626****)

Betrodd tidsstämpel:
2025-10-12 19:26:33 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

 Aron Sundell Ledamot E-post: aronsundell@hotmail.com Enhet: Chrome 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 217.208.176.126	Verifierad med BankID: Sven Aron Sundell (19830902****) Betrodd tidsstämpel: 2025-10-13 17:39:40 UTC 
 Henrik Glamsjö Brf Gladarberg E-post: glamsjo@gmail.com Enhet: Chrome 141.0.7390.69 on iPhone iOS 26.0.1 (smartphone) IP nummer: 94.191.138.239	Verifierad med BankID: HENRIK GLAMSJÖ (19730509****) Betrodd tidsstämpel: 2025-10-16 08:19:25 UTC 
 Åsa Axell E-post: asa.axell@borevision.se Enhet: Edge 141.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 5.150.242.106	Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****) Betrodd tidsstämpel: 2025-10-16 14:01:50 UTC 
 Ekonomisk Förvaltning Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581) E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se Enhet: Chrome 140.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop) IP nummer: 195.198.107.82	Verifierat med inloggning Betrodd tidsstämpel: 2025-10-09 11:17:09 UTC 

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2025-10-16 14:01:50 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gladarberg, org. nr 716411-5425

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gladarberg för räkenskapsåret 240701 - 250630.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gladarberg för räkenskapsåret 240701 - 250630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB

Henrik Glamsjö
Förtroendevald 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."

HENRIK GLAMSJÖ

Internrevisor

Serienummer: 35cbb37e65b683[...]7acb0cf77f7d1

IP: 94.191.xxx.xxx

2025-10-16 11:16:47 UTC



Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed63[...]7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2025-10-16 14:02:49 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.