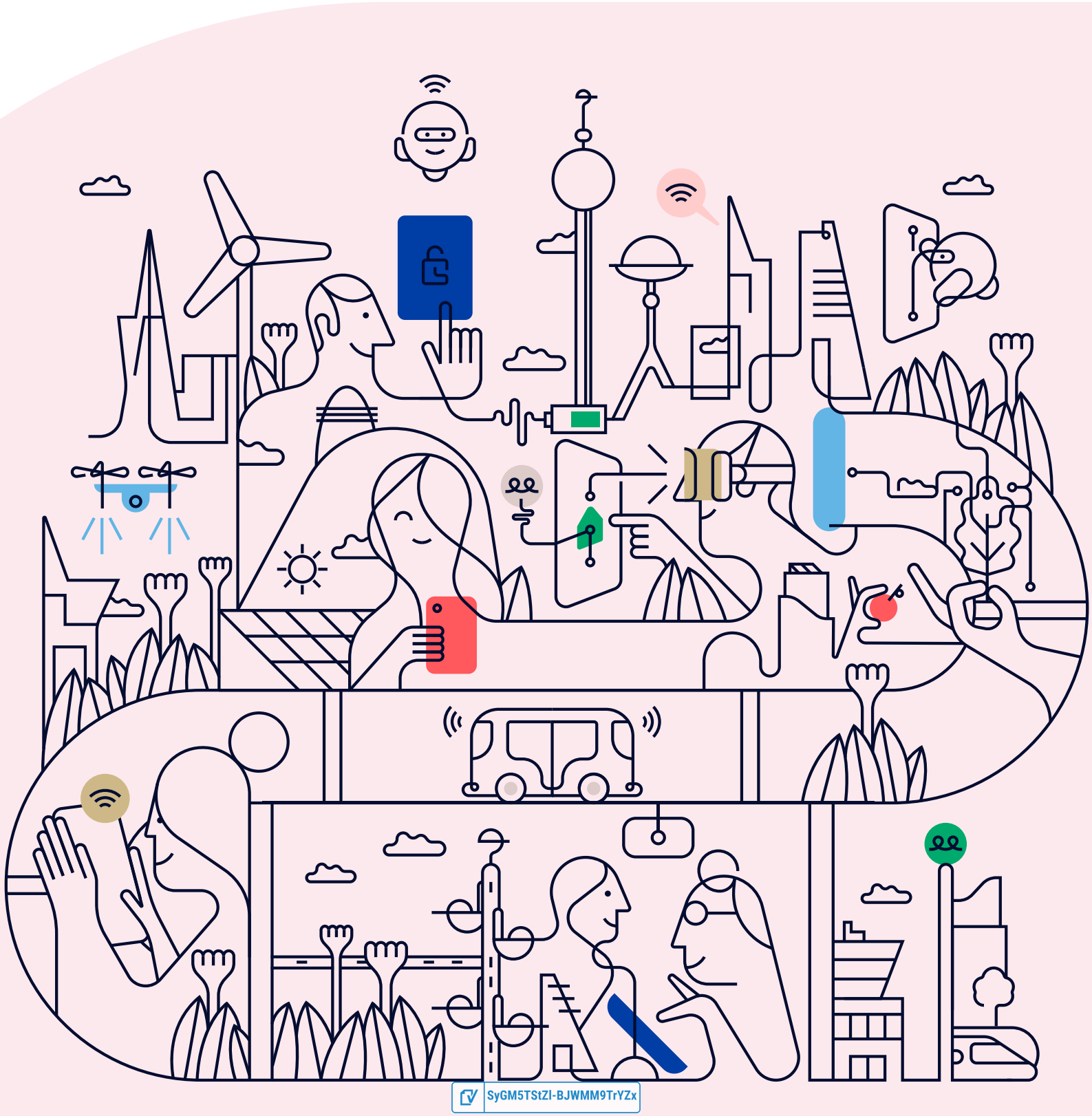
2025
Årsredovisning

Brf Gladan i Kumla



SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gladan i Kumla

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 4
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 16**

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt ar den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Kumla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-06-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2021-01-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GLADAN 1	2020	Kumla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2020 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 109 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 109 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lennarth Hambre	Ordförande
Christina Fredriksson	Styrelseledamot
Lars-Åke Aronsson	Styrelseledamot

Valberedning

Filip Blyckert

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Revisorer

Simon Arnelund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 Brytskydd på entredörrar - Behov av brytskydd installerat.

2024 Inga behov av underhåll

2025 Inga behov av underhåll

Planerade underhåll

2025 Inga underhåll planerade

2026 Inga underhåll planerade

Avtal med leverantörer

Elleverans	Eon AB
Fiber och TV	Telia AB
Hisservice	Kone AB
Lån	SEB
Städ och fastighets jour	Egeryds fastighetsförvaltning AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gladans samfällighet, med en andel på 10.5%.

Samfälligheten förvaltar gemensamhetsytor utomhus. Två cykelförråd samt återvinning/avfallshantering. Dessutom tillhandahåller samfälligheten ett stort antal parkeringsplatser med eller utan carport samt parkeringsplatser med laddstation. Då hela området/fastigheten inte är bebyggd enligt plan betalar Brf Gladan i Kumla idag 16 % av samfällighetens kostnader.

Övrig verksamhetsinformation

Brf Gladan i Kumla är enkel att administrera dels genom SBC:s portal och där de flesta tillsynsfunktioner sker genom dialog med bostadsrättsinnehavare och styrelsen.

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen redovisar en svagt negativt resultat med stärkt och god likviditet genom ett bra kassaflöde. Enligt styrelsens beslut justeras månadsavgiften med 3 % 2026-01-01. Inga andra extra avgifter har tagits ut under året.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar av avtal har skett under året.

Övriga uppgifter

Fyra lägenheter är till salu vid årsskiftet 2025-2026

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 29 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 188 900	1235 014	1 150 219	412 772
Resultat efter fin. poster	-283 754	-82 107	-185 483	-202 433
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	149 715	116 445	77 630	38 815
Taxeringsvärde	21 828 000	20 228 000	20 228 000	40 322 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 070	1 074	1 000	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,9	96,4	96,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 789	12 838	12 903	12 968
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 789	12 838	12 903	12 968
Sparande / kvm totalyta, kr	206	210	138	-22
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	31	40	19
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	84	108	78	28
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	50	8	33
Energikostnad / kvm totalyta, kr	173	189	126	79
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,70	4,16	4,18	-
Räntekänslighet (%)	11,95	11,96	12,90	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Genom den nya K3 redovisningen ökar avskrivningarna betydligt men med fortsatt mycket positivt kassaflöde. Styrelsen sätt att skapa goda förutsättningar i balansräkningen är att långsiktigt göra extra amorteringar på bostadsrättsföreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	26 170 000	-	-	26 170 000
Fond, yttre underhåll	116 445	-	33 270	149 715
Balanserat resultat	-504 361	-82 107	-33 270	-619 738
Årets resultat	-82 107	82 107	-283 754	-283 754
Eget kapital	**25 699 977**	**0**	**-283 754**	**25 416 223**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-586 468
Årets resultat	-283 754
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 270
Totalt	**-903 493**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-903 493**

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 188 900	1 235 014
Övriga rörelseintäkter	3	0	19 890
Summa rörelseintäkter		**1 188 900**	**1 254 904**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-374 537	-351 190
Övriga externa kostnader	8	-60 730	-59 405
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-511 860	-335 412
Summa rörelsekostnader		**-947 127**	**-746 007**
RÖRELSERESULTAT		**241 773**	**508 897**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 485	2 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-528 012	-593 301
Summa finansiella poster		**-525 527**	**-591 004**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-283 754**	**-82 107**
ÅRETS RESULTAT		**-283 754**	**-82 107**

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	39 225 998	39 737 858
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 225 998**	**39 737 858**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**39 225 998**	**39 737 858**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 426	3 426
Övriga fordringar	11	490 599	330 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	19 632	19 312
Summa kortfristiga fordringar		**516 657**	**352 844**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**516 657**	**352 844**
SUMMA TILLGÅNGAR		**39 742 655**	**40 090 702**

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 170 000	26 170 000
Fond för yttre underhåll		149 715	116 445
Summa bundet eget kapital		**26 319 715**	**26 286 445**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-619 738	-504 361
Årets resultat		-283 754	-82 107
Summa ansamlad förlust		**-903 493**	**-586 468**
SUMMA EGET KAPITAL		**25 416 222**	**25 699 977**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	4 806 000	9 359 000
Summa långfristiga skulder		**4 806 000**	**9 359 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	9 359 000	4 878 000
Leverantörsskulder		37 964	32 325
Övriga kortfristiga skulder		249	249
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	123 219	121 151
Summa kortfristiga skulder		**9 520 432**	**5 031 725**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**39 742 655**	**40 090 702**

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**241 773**	**508 897**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	511 860	335 412
	753 633	**844 309**
Erhållen ränta	2 485	2 297
Erlagd ränta	-527 673	-597 573
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**228 445**	**249 033**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 320	-13 801
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	7 368	13 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**232 493**	**248 325**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-72 000	-72 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-72 000**	**-72 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**160 493**	**176 325**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**330 106**	**153 781**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**490 599**	**330 106**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gladan i Kumla är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	4,43 %
Fasader	2,63 %
Balkonger	3,90 %
Fönster	1,71 %
Stamledningar VA	2,07 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,43 %
Ventilation	3,61 %
El	2,07 %
Hissar	3,05 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 147 608	1 151 098
Intäkter kabel-TV	39 528	39 528
Pantsättningsavgift	0	573
Överlåtelseavgift	0	2 550
Administrativ avgift	1 764	1 264
Vidarefakturerade kostnader	0	40 000
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	**1 188 900**	**1 235 014**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	19 890
Summa	**0**	**19 890**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	6 016	6 841
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 538	0
Städning enligt avtal	20 495	14 637
Hissbesiktning	2 550	2 459
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 534	0
Serviceavtal	13 380	13 380
Förbrukningsmaterial	260	249
Summa	**58 773**	**37 565**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Ventilation	0	4 201
Summa	**0**	**4 201**

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	33 023	34 143
Uppvärmning	93 278	119 736
Vatten	65 595	55 183
Summa	**191 896**	**209 062**

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	14 864	10 842
Bredband	36 504	17 020
Samfällighetsavgifter	72 500	72 500
Summa	**123 868**	**100 362**

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	369	1 305
Inkassokostnader	520	0
Revisionsarvoden extern revisor	15 625	15 875
Styrelseomkostnader	1 438	0
Fritids och trivselkostnader	0	300
Föreningskostnader	1 371	1 595
Förvaltningsarvode enl avtal	37 184	35 674
Överlåtelsekostnad	0	2 006
Pantsättningskostnad	0	860
Administration	2 735	1 790
Konsultkostnader	1 488	0
Summa	**60 730**	**59 405**

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	528 012	593 364
Övriga räntekostnader	0	-63
Summa	**528 012**	**593 301**

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 587 182	40 587 182
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**40 587 182**	**40 587 182**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-849 324	-513 912
Årets avskrivning	-511 860	-335 412
Utgående ackumulerad avskrivning	**-1 361 184**	**-849 324**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**39 225 998**	**39 737 858**
I utgående restvärde ingår mark med	*7 045 935*	*7 045 935*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	17 800 000
Taxeringsvärde mark	2 428 000	2 428 000
Summa	**21 828 000**	**20 228 000**

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	151 378	115 370
Borgo räntekonto	339 220	214 736
Summa	**490 599**	**330 106**

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet fast skötsel	1 568	1 504
Förutbet städ	5 205	5 093
Förutbet försäkr premier	3 733	3 589
Förutbet bredband	9 126	9 126
Summa	**19 632**	**19 312**

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SEB	2026-05-28	4,20 %	4 553 000	4 625 000
SEB	2026-06-28	2,58 %	4 806 000	4 806 000
SEB	2027-05-28	4,13 %	4 806 000	4 806 000
Summa			**14 165 000**	**14 237 000**
Varav kortfristig del			9 359 000	4 878 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 805 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	121	0
Uppl kostn el	2 773	2 915
Uppl kostnad Värme	11 426	12 543
Uppl kostn räntor	7 104	6 765
Förutbet hyror/avgifter	101 795	98 928
Summa	**123 219**	**121 151**

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inga väsentliga händelser planeras efter räkenskapsårets utgång.

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kumla

Christina Fredriksson
Styrelseledamot

Lars-Åke Aronsson
Styrelseledamot

Lennarth Hambre
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Simon Arnelund
Revisor

SyGM5TStZI-BJWMM9TrYZx



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.03.2026 07:32

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.03.2026 16:04

DOCUMENT ID:
BJWMM9TrYZx

ENVELOPE ID:
SyGM5TStZl-BJWMM9TrYZx

DOCUMENT NAME:
Brf Gladan i Kumla, 769636-4392 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
de4f7a85ffdae0a65a264f52bdabe5b3f8ef0427d413c12191be23e6f64bd4776e933cc4a321162ec1cabf6851ecf6b1090ea543da111c6661b1799421d98e10

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTINA FREDRIKSSON	**Signed**	**05.03.2026 06:57**	**eID**	**Swedish BankID**
christinavictoria@telia.com	Authenticated	05.03.2026 06:55	Low	IP: 81.232.9.119
2. LENNARTH HAMBRE	**Signed**	**05.03.2026 09:01**	**eID**	**Swedish BankID**
lennarth@hambre.se	Authenticated	05.03.2026 08:58	Low	IP: 81.227.14.190
3. LARS-ÅKE ARONSSON	**Signed**	**09.03.2026 13:44**	**eID**	**Swedish BankID**
la.aronsson@outlook.com	Authenticated	04.03.2026 20:45	Low	IP: 104.28.31.63
4. Simon Olov Arnelund	**Signed**	**11.03.2026 07:32**	**eID**	**Swedish BankID**
simon.arnelund@borevision.se	Authenticated	11.03.2026 07:30	Low	IP: 5.150.242.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gladan i Kumla, org.nr. 769636-4392

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gladan i Kumla för räkenskapsåret 2025.

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 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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, 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.

HklGMqaHY-l-r1mMMqaHYWI

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 Gladan i Kumla för räkenskapsåret 2025 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 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
HklGMqaHY-l-r1mMMqaHYWI

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.03.2026 07:31

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 04.03.2026 16:04

DOCUMENT ID:
r1mMMqaHYWl

ENVELOPE ID:
HklGMqaHY-l-r1mMMqaHYWl

DOCUMENT NAME:
Gladan i Kumla RB.pdf
2 pages

SHA-512:
d926aa404dc6bcaa966c2c9e714a5ef7051104c5d943f4
83eadec5c7ffa89cb22b4fd4f255602a979fd3129006641
8abe883f29a20d7b00440da95255dc5e58e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Simon Olov Arnelund	Signed	11.03.2026 07:31	eID	Swedish BankID
simon.arnelund@borevision.se	Authenticated	11.03.2026 07:30	Low	IP: 5.150.242.106

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed