



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Glitne i Umeå



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Glitne i Umeå med säte i Umeå org.nr. 769633-3793 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-07.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Forsete 29	2016-11-24	2019

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
49	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 639
1	Spa/relaxavdelning	68
Totalt 50 objekt		3 707

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 4 st 2 rok, 7 st 2.5 rok, 17 st 3 rok, 1 st 3.5 rok, 6 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Peter Norrman	Ordförande	2020-09-09
Monika Lundgren	Ledamot	2024-08-07
Thomas Nilsson	Ledamot	2022-07-03
Anna Norberg	Ledamot	2020-09-09
Thomas Westerberg	Ledamot	2025-08-30

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monika Lundgren och Peter Norrman.

Revisorer har varit: Borevision AB med Caroline Andersen som ordinarie revisor och Anna-Maria Christiansson som suppleant.

Valberedning har varit: Erica Lindqvist (sammankallande) samt Linda Jernvik, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-24. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +16%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Inga större underhållsåtgärder finns planerade då huset är nytt.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 5 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 68.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	52	-34	-1	92	165
Skuldsättning, kr/kvm	9 600	9 809	9 839	9 869	9 899
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 780	9 809	9 839	9 869	9 899
Räntekänslighet, %	12	14	18	0	0
Energikostnad, kr/kvm	196	191	176	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	787	687	601	510	501
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	98	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	701	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 903	2 551	2 205	2 023	1 998
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 358	-1 675	-1 556	-1 217	-950
Soliditet, %	84	84	85	85	85

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar då föreningen är nyligen bildad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde är positivt med 45 396 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 52 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4% från 2026-01-01. Föregående år höjdes årsavgifterna med 16%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	207 745 000	0	0	207 745 000
Underhållsfond, kr	865 240	0	142 560	1 007 800
S:a bundet eget kapital, kr	208 610 240	0	142 560	208 752 800
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 916 938	-1 675 151	-142 560	-10 734 649
Årets resultat, kr	-1 675 151	1 675 151	-1 358 062	-1 358 062
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 592 089	0	-1 500 622	-12 092 711
S:a eget kapital, kr	198 018 151	0	-1 358 062	196 660 089

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 142 560 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-10 592 089
Årets resultat, kr	-1 358 062
Reservation till underhållsfond, kr	-142 560
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 092 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-12 092 711
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter samt kassaflödesanalys

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 903 120	2 550 819
Övriga rörelseintäkter		2 938	0
Summa Rörelseintäkter		2 906 058	2 550 819
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 625 372	-1 360 424
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 417	-79 635
Personalkostnader	Not 5	-38 733	-37 878
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 551 242	-1 550 804
Summa Rörelsekostnader		-3 241 764	-3 028 742
Rörelseresultat		-335 707	-477 922
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 096	23 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 030 451	-1 221 024
Summa Finansiella poster		-1 022 355	-1 197 229
Resultat efter finansiella poster		-1 358 062	-1 675 151
Resultat före skatt		-1 358 062	-1 675 151
Årets resultat		-1 358 062	-1 675 151

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	231 579 691	233 078 377
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		231 579 691	233 078 377
Summa Anläggningstillgångar		231 579 691	233 078 377

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 968	1 289
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	855 421	591 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	201 099	192 044
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 061 487	784 931

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		356 006	348 992
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		356 006	348 992

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	15 591	216 791
<i>Summa Kassa och bank</i>		15 591	216 791

Summa Omsättningstillgångar

Summa Omsättningstillgångar		1 433 085	1 350 714
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		233 012 776	234 429 091
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	207 745 000	207 745 000
Fond för yttre underhåll	1 007 800	865 240
Summa Bundet eget kapital	208 752 800	208 610 240

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 734 649	-8 916 938
Årets resultat	-1 358 062	-1 675 151
Summa Ansamlad förlust	-12 092 711	-10 592 089

Summa Eget kapital

196 660 089 198 018 151

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 608 880	23 543 920
Summa Långfristiga skulder		11 608 880	23 543 920

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		23 978 800	12 152 480
Leverantörsskulder		174 276	168 857
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 880	5 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	588 851	540 630
Summa Kortfristiga skulder		24 743 807	12 867 020

Summa Skulder

36 352 687 36 410 940

Summa Eget kapital och skulder

233 012 776 234 429 091

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-335 707	-477 922
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 551 242	1 550 804
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 551 242	1 550 804
Erhållen ränta	8 150	25 959
Erlagd ränta	-1 049 684	-1 249 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	174 002	-150 418
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-37 029	-15 978
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	69 700	7 834
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	32 671	-8 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	206 673	-158 562
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-52 557	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-52 557	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-108 720	-108 720
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 720	-108 720
Årets kassaflöde	45 396	-267 282
Likvida medel vid årets början	1 149 429	1 416 711
Likvida medel vid årets slut	1 194 825	1 149 429

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 725 956	2 350 056
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	93 754	106 434
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	44 100	44 100
	Hyror övrigt	3 000	0
	Övriga primära intäkter	36 310	50 229
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 903 120	2 550 819
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 903 120	2 550 819

I årsavgiften ingår kall- och varmvatten och värme. Individuell mätning och debitering av el tillkommer.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-550 633	-464 028
	Snö och halk-bekämpning	-18 738	-13 125
	Reparationer	-113 432	0
	El	-207 736	-194 336
	Uppvärmning	-362 026	-343 260
	Vatten	-156 431	-157 141
	Sophämtning	-61 095	-48 123
	Fastighetsförsäkring	-90 579	-88 325
	Kabel-TV och bredband	-48 750	-41 250
	Övriga driftkostnader	-15 954	-10 836
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 625 372	-1 360 424
		2025-01-01	2024-01-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-15 137	-41 714
	Extern revision	-7 680	-20 000
	Föreningsverksamhet	-1 500	-800
	Övriga förvaltningskostnader	-2 100	-17 122
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-26 417	-79 635
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 199	-29 500
	Sociala avgifter	-8 534	-8 378
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-38 733	-37 878
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 551 242	-1 550 804
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 551 242	-1 550 804

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	0	5 416
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	8 096	18 379
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 096	23 795
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 030 442	-1 220 921
	Övriga räntekostnader	-9	-103
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 030 451	-1 221 024
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	186 096 492	186 096 492
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 899 008	55 899 008
	Årets investeringar	52 557	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	242 048 057	241 995 500
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 917 123	-7 366 319
	Årets avskrivningar	-1 551 242	-1 550 804
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 468 366	-8 917 123
	<i>Utgående redovisat värde</i>	231 579 691	233 078 377
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	96 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 040 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	26 000 000	24 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	328 000	0
	<i>Summa</i>	129 368 000	120 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	36 240 000	36 240 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	36 240 000	36 240 000

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	823 228	583 646
Övriga fordringar	32 193	7 952
Summa Övriga fordringar	855 421	591 598

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	434	488
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 665	191 556
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	201 099	192 044

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Bankkonto Handelsbanken	15 591	216 791
Summa Kassa och bank	15 591	216 791

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 731-7613	2,5%	2026-10-30	12 043 760	0
Stadshypotek 731-7613	4,63%	2026-10-30	11 862 560	36 240
Stadshypotek 731-7613	1,16%	2027-10-30	11 681 360	72 480
			35 587 680	108 720

Långfristig del	11 608 880
Nästa års amortering av långfristig skuld	72 480
Lån som ska konverteras inom ett år	23 906 320
Kortfristig del	23 978 800
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	108 720
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	434 880
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	1 880	5 053
	<i>Summa Övriga skulder</i>	1 880	5 053
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	262 533	198 668
	Upplupna räntekostnader	165 999	185 232
	Övriga upplupna kostnader	160 319	156 730
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	588 851	540 630

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-24.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glitne i Umeå 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 Glitne i Umeå 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Glitne i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Peter Norrman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:54:42



Thomas Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:48:25



Monika Lundgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 16:24:56



Thomas Westerberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 17:00:22



Anna Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:57:38



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:21:03



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Glitne i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 13:20:37



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.