

Årsredovisning

för

Brf Gladarberg

716411-5425

Räkenskapsåret

2025-07-01 - 2026-06-30

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Gladarberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 2025-11-06 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	2027
Martin Modin	Ledamot	2027

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Christian Brotsjö	Suppleant	2027
Harri Makkonen	Suppleant	2026
Roger Berg	Suppleant	2027

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 14 (14) 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	2026
-----------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Revisorssuppleanter

Theodor Lönnman	Borevision AB	2026
-----------------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Elisabeth Jangenby
Elin Sundblad

Sammanställande

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026

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
Filipstad Motortjänst AB

Ekonomisk- och teknisk förvaltning samt
felanmälan/kundtjänst och jour
El
Kabel-TV och datakommunikation
Soppantering och återvinning
Vatten/avlopp, avfallshantering och smält
Fastighetsskötsel
Vinterförvaring och service av robotgräsklippare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar en vinst på 1 920 614 kr före avsättning till underhållsfond. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Under året har föreningen sänkt årsavgifterna med 5% from 260101 och har inte heller någon avgiftshöjning inför kommande räkenskapsår. Föreningen har höjt hyran på extra p-platser från 150kr till 300kr/mån.

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 50-årig underhållsplan, underhållsplanen är K3 anpassad och uppdaterad. 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

Styrelsen har under 2025-2026 arbetat med en rad åtgärder vid sidan av underhållsplanen. Ambitionen har varit att arbeta proaktivt med reparationer och underhåll samt på ett kostnadseffektivt sätt investera i långsiktigt kvalitetshöjande åtgärder. Målet är en stark ekonomi och ett trivsamt område för våra medlemmar.

Under hösten 2025 uppdaterades el-infrastrukturen i samtliga garage och 15 st laddstolpar installerades. Åtgärden kostade 348 000 kr ex moms och finansierades till 50% av investeringsstöd från Naturvårdsverket.

Robotgräsklippare har installerats på två av fastigheterna, höga respektive låga udda. Avtalet med Kårsta Alltjänst har reducerats till endast trimning för de två fastigheterna.

Ny lekutrustning är beställd för den stora lekplatsen på höga udda. Målet är att den ska tilltala större barn och innefattar en klätterställning med rutschkana, en ställning för träning/utegym samt nya bänkbord.

Styrelsen har tagit in offerter och beställt byte av fläkthuvar. Arbetet påbörjas i juni 2026.

Stamspolning har genomförts för föreningens bostäder.

Nya skyltar har beställts och kommer sättas upp på garageplatserna. De nya skyltarna visar bostadens gatunummer i stället för lägenhetsnummer.

Två äldre trädörrar till soprum och förråd har ersatts med nya metalldörrar.

Extra kontroll av vindarna har genomförts efter takbytet.

I övrigt har även ett flertal mindre reparationer och underhåll utförts:

- Reparation av en balkongstolpe.
- Byte av en förrådsdörr.
- Reparation av två garageportar.
- Byte av två skymningsreläer som styr utebelysningen.
- Byte av kodlås på soprum vid höga jämna.
- Byte av tre st armaturer i lyktstolpar.
- Byte av överliggare i förstukvist.

- Ny lyktstolpe låga udda.
- Klippt häck mot lekplatsen låga udda
- Byte av ett fåtal fläktar till ny tryckstyrd modell

Övrig information

Föreningen har under året amorterat extra och betalt av ett lån på ca 1,3 mkr.

En ny hemsida har skapats för Brf Gladarberg med boendeinfo, kontaktuppgifter mm.
Ett nytt sms-verktyg har börjat användas för att möjliggöra snabb information till medlemmar, med syfte att ersätta facebook-gruppen.

Styrelsen har med stöd från föreningens medlemmar startat ett samarbete för Grannsamverkan. Skyltar har satts upp i området och varje gård finns representerad i det brottsförebyggande arbetet.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	153
Under året avgående medlemmar	10
Under året tillkommande medlemmar	7
Medlemmar vid årets slut	150

Under året har 7 (4) st överlåtelse skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025/26	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	8 451	8 654	8 019	6 626	6 068
Resultat efter finansiella poster	1 921	2 482	1 998	176	541
Balansomslutning	67 024	67 735	61 200	50 790	51 434
Soliditet (%)	19,0	15,0	13,0	12,0	12,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	860	882	819	-	-
Årsavgift %/totala intäkter	100	100	100	-	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	5 461	5 718	5 123	-	-
Sparande/kvm totalyta	353	396	339	-	-
Energikostnad/kvm totalyta	48	49	40	-	-
Räntekänslighet i %	6	6	6	-	-

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2025-06-30	2 268 974	6 982 086	-1 135 702	2 481 783
Balansering fg. års resultat			2 481 783	-2 481 783
Årets avs. till yttre fond		978 000	-978 000	
Årets disp. ur yttre fond		-116 198	116 198	
Årets resultat				<u>1 920 614</u>
Eget kapital 2026-06-30	<u>2 268 974</u>	<u>7 843 888</u>	<u>484 279</u>	<u>1 920 614</u>

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 346 081
Årets avs. till yttre fond	-978 000
Årets disp. ur yttre fond	116 198
årets vinst	1 920 614
	2 404 893

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 404 893
	2 404 893

Resultaträkning

	Not	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 451 409	8 654 251
Övriga rörelseintäkter		25 746	620
Summa rörelseintäkter		8 477 155	8 654 871
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	3	-2 316 288	-2 012 871
Övriga externa kostnader	4	-1 240 586	-1 108 679
Personalkostnader och arvoden	5	-149 753	-110 220
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-1 409 857	-1 387 787
Summa rörelsekostnader		-5 116 484	-4 619 557
Rörelseresultat		3 360 671	4 035 314
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		96 397	232 969
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 536 455	-1 786 500
Summa finansiella poster		-1 440 058	-1 553 531
Resultat efter finansiella poster		1 920 614	2 481 783
Årets resultat		1 920 614	2 481 783

Balansräkning	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 954 077	62 161 732
Inventarier, verktyg och installationer	7	111 816	16 178
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 065 893	62 177 910
Summa anläggningstillgångar		61 065 893	62 177 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	81 087
Övriga fordringar	9	241 450	164 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	267 314	253 835
Summa kortfristiga fordringar		508 764	499 619
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 449 837	5 057 840
Summa kassa och bank		5 449 837	5 057 840
Summa omsättningstillgångar		5 958 601	5 557 459
SUMMA TILLGÅNGAR		67 024 494	67 735 369

Balansräkning	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 268 974	2 268 974
Fond för yttre underhåll		7 843 888	6 982 086
Summa bundet eget kapital		10 112 862	9 251 060
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		484 279	-1 135 702
Årets resultat		1 920 614	2 481 783
Summa fritt eget kapital		2 404 893	1 346 081
Summa eget kapital		12 517 755	10 597 141
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	26 301 425	22 698 884
Summa långfristiga skulder		26 301 425	22 698 884
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	27 045 458	33 152 814
Leverantörsskulder		132 668	148 020
Aktuella skatteskulder		190 870	130 338
Övriga skulder	14	3 370	56 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	832 948	951 460
Summa kortfristiga skulder		28 205 314	34 439 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 024 494	67 735 369

Kassaflödesanalys

Not

2025-07-01
-2026-06-30

2024-07-01
-2025-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

1 920 614

2 481 783

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 409 857

1 387 787

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

3 330 471

3 869 570

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-9 146

-167 522

Förändring av kortfristiga skulder

-126 673

-1 752 934

Kassaflöde från den löpande verksamheten

3 194 652

1 949 114

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-297 840

-9 556 082

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-297 840

-9 556 082

Finansieringsverksamheten

Amorteringar

-2 504 815

-791 216

Nyupptagna lån

0

6 600 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 504 815

5 808 784

Årets kassaflöde

391 997

-1 798 184

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

5 057 840

6 856 024

Likvida medel vid årets slut

5 449 837

5 057 840

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

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Hysesint garage/p-platser	25 950	4 200
Årsavgifter bostäder	8 401 210	8 616 625
El-avg rörl momspl	24 223	24 600
Öres- och kronutjämning	26	35
El-avgift avräkning	0	8 791
	8 451 409	8 654 251

Not 3 Driftskostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 150	7 269
Snöröjning och sandning	342 677	265 744
Rep bostäder	149 907	107 251
Rep gemensamma utr	226 338	65 687
Fastighetsel	111 330	92 742
Vatten	355 477	388 877
Sophämtning	268 181	272 178
Fastighetsförsäkringar	315 034	299 463
Övrigt	900	1 738
Underhåll gemensamma utr	116 198	0
Datakommunikation	255 552	251 372
Serviceavtal	3 034	3 394
Trädgårdsskötsel	145 743	147 863
Föreningskostnader	13 001	18 206
Lokalhyra	2 600	500
Rep garage och p-platser	0	54 382
Rep Ventilation	0	28 059
Rep VA/Sanitet	0	8 146
Programvaror	166	0
	2 316 288	2 012 871

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Förbrukningsinventarier	16 583	4 912
Kreditupplysning	1 575	1 125
Ersättningar till revisor	24 250	23 125
Övriga förvaltningskostnader	45 189	6 178
Bankkostnader	8 880	2 364
Övriga externa tjänster	0	5 597
Fastighetsavgift/skatt	906 660	837 662
Förvaltningsarvode, grundavtal	223 282	212 452
Förbrukningsmaterial	4 636	4 850
Medlems-/föreningsavgift	7 145	7 520
Dröjsmålskostnader	2 386	2 894
	1 240 586	1 108 679

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Styrelsearvode	104 200	71 525
Sammanträdesarvode	9 750	12 500
Arb.givaravg löner/ersätt	35 803	26 195
	149 753	110 220

Not 6 Byggnader och mark

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	75 111 547	58 087 345
Årets anskaffningar		9 556 082
Försäljningar/utrangeringar		-720 110
Omklassificeringar		8 188 230
Årets anskaffning markanläggning	173 600	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 285 147	75 111 547
Ingående avskrivningar	-12 949 815	-12 297 352
Försäljningar/utrangeringar		720 110
Årets avskrivningar	-1 372 575	-1 372 573
Årets avskrivning laddstolpar	-8 680	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 331 070	-12 949 815
Utgående redovisat värde	60 954 077	62 161 732
Taxeringsvärden byggnader	77 668 000	77 668 000
Taxeringsvärden mark	44 723 000	44 723 000
	122 391 000	122 391 000
Bokfört värde byggnader	48 726 505	49 934 160
Bokfört värde mark	12 227 572	12 227 572
	60 954 077	62 161 732

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-07-01 -2026-06-30	2024-07-01 -2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	320 894	320 894
Årets anskaffning robotgräsklippare	124 240	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 134	320 894
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-304 716	-289 501
Årets avskrivningar	-16 178	-15 215
Årets avskrivning robotgräsklippare	-12 424	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-333 318	-304 716
Utgående redovisat värde	111 816	16 178

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	0	8 188 230
Omklassificeringar		-8 188 230
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	124 300	164 697
Momsfordran	81 567	0
Andra kortfristiga fordringar	2 328	0
Fordringar hos leverantörer	33 255	0
	241 450	164 697

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetald försäkringspremie	161 290	153 745
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 206	54 435
Förutbetald kabel-tv/internetavgift	41 944	41 895
Förutbetald medlems-/föreningsavgift	3 385	3 760
Upplupen ränteintäkt	3 489	0
	267 314	253 835

Not 11 Kassa och Bank

	2026-06-30	2025-06-30
Transaktionskonto Swedbank	4 869 998	4 487 043
Transaktionskonto Swedbank	15 421	15 386
Sparkonto SBAB	562 918	553 911
Kassa	1 500	1 500
	5 449 837	5 057 840

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2026-06-30	Lånebelopp 2025-06-30
Stadshypotek	3,00	2026-09-03	1 277 324	1 284 220
Stadshypotek	3,20	2025-09-03	0	1 328 255
Stadshypotek	2,98	2029-03-30	7 918 713	8 080 321
Stadshypotek	3,00	2026-09-03	3 726 446	3 768 790
Stadshypotek	3,12	2030-03-30	3 826 408	3 904 496
Stadshypotek	2,79	2027-03-01	6 049 817	6 082 741
Stadshypotek	2,95	2025-09-29	0	451 900
Swedbank	2,45	2026-09-28	3 463 175	3 501 975
Swedbank	2,44	2026-09-28	5 385 000	5 445 000
Swedbank	3,05	2030-04-25	7 550 000	7 702 000
Swedbank	2,67	2028-04-25	7 550 000	7 702 000
Stadshypotek	3,10	2026-09-22	1 300 000	1 300 000
Stadshypotek	3,10	2026-09-22	2 700 000	2 700 000
Stadshypotek	3,10	2026-09-22	2 600 000	2 600 000
			53 346 883	55 851 698
Amorteringar enligt avtal			2 504 815	791 216
Långfristig del: 26 301 425 kr				
Kortfristig del: 27 045 458 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 49 723 583 kr.

Not 13 Ställda säkerheter

	2026-06-30	2025-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	57 224 000	57 224 000
	57 224 000	57 224 000

Not 14 Övriga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Övriga kortfristiga skulder	0	11 620
Personalskatt	0	20 520
Lagstadgade sociala avgifter	0	21 288
Medlemmarnas repfond/Inre fond	3 370	3 370
Förskott från kunder	0	-86
	3 370	56 712

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna avgiftsräntor	155 126	215 128
Upplupen elkostnad	4 117	3 386
Upplupen sophämningskostnad	8 952	11 453
Förutbetalda intäkter	639 009	721 493
Upplupen kostnad trädgårdsskötsel	25 744	0
	832 948	951 460

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-10-07

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

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557591486181

Dokument

Årsredovisning Brf Gladarberg 250701-260630
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2026-10-07 11:18:05 CEST (+0200) av Avtal
Egeryds (AE)
Färdigställt 2026-10-14 09:21:41 CEST (+0200)

Initierare

Avtal Egeryds (AE)
Egeryds Fastighetsförvaltning AB
Org. nr 556686-9581
avtal@egeryds.se

Signerare

Jenny Dahwn (JD)
jenny.dahwn@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Ragnhild Dahwn"
Signerade 2026-10-08 19:57:57 CEST (+0200)

Jakob Gruvberger (JG)
jakob_gruvberger@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JAKOB GRUVBERGER"
Signerade 2026-10-07 11:42:56 CEST (+0200)

Aron Sundell (AS)
aronsundell@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Aron Sundell"
Signerade 2026-10-11 07:12:02 CEST (+0200)

Åsa Axell (ÅÅ)
asa.axell@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa
Katarina Cronvall Axell"
Signerade 2026-10-14 09:21:41 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557591486181

Carina Lundström (CL)
carina.lundstrom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CARINA LUNDSTRÖM"
Signerade 2026-10-08 20:02:21 CEST (+0200)

Martin Modin (MM)
martin_swe88@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Martin Gustav Modin"
Signerade 2026-10-08 19:57:19 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan verifieras i verktyg som Adobe Reader.



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gladarberg för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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 30 juni 2026 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.

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 Gladarberg för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30 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 revisionssed 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

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell

Revisor

Serienummer: 43faa1c38bed638[...]b7415c5725ae6c

IP: 5.150.xxx.xxx

2026-10-14 07:23:23 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.