

ÅRSREDOVISNING

Brf Gladan

för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet omfattar ägande och förvaltande av fastigheten:

Gladan 3	Strandgatan 19 A - B	931 32 SKELLEFTEÅ
	Köpmangatan 3 B - C	931 31 SKELLEFTEÅ

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen bildades 1956-10-15 och de nuvarande stadgar registrerades 2018-07-24. Föreningen beskattas som ett äkta privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens säte är Skellefteå Kommun, Västerbottens län, den registrerade förvaltningsadressen är: Brf Gladan, c/o Nordvestor Förvaltning AB, Hörnellgatan 10 B, 931 30 Skellefteå.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Västerbotten, i försäkringen ingår kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Byggnadsår: 1958
Tomtareal: 2264 kvm. Tomten ägs av föreningen.
Boarea: 2523kvm
Loarea: 88 kvm (bostadsrätt)

Föreningens hus består av 33 lägenheter samt 1 lokal. Samliga upplåtna som bostadsrätt. Fastigheten består av 2 flerfamiljshus byggda i vinkel med 4 våningar samt källare med gemensam tvättstuga, bastu, föreningslokal m m.

De olika bostadsrättstyperna fördelar sig enligt nedan.

1 Rum o kokvrå	2	64
1 Rum o kök	2	80
2 "	8	494
3 "	5	383
4 "	14	1264,5
6 "	2	237
	<hr/>	
	33	2522,5 kvm

Lokal	1	88 kvm
		<hr/>
		2610,5 kvm

8 garage västra sidan av hus Strandgatan 19 och 16 motorvärmplatser inne på gården. Laddstationer för elbilar finns på samtliga bilplatser.

Underhållsplan är beställd och upprättas under våren 2026.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen inköpt nytt dörrparti på 3 C samt åtgärdat slänten mot norr. Nya stadgar är framtagna, antogs under stämman hösten 2025 och behöver även beslutas på stämman 2026. Föreningen har omsatt lån, se not 9 för mer info angående räntor och löptider.

Föreningen har en beviljad ej utnyttjad checkkredit på 100 tkr (föreg. år 100tkr)

Ekonomi

Föreningen följer den budget som antagits av styrelsen. För 2026 har styrelsen beslutat att höja utgående avgifter med 3,5% från 1 januari för ökade driftkostnader samt nya regler kring avskrivning av fastigheter som börjar gälla 2026.

Underhåll

Nedan underhåll är utfört.	Senast utfört
Stomme och grund	Byggnadsåret
Stammar och värme	1996
El	Löpande åtgärdat
Fasad	1995 måln
Fönster	1990,2016, 2018
Tamburdörrar	2009
Yttertak	2001, isolering vind 2018
Ventilation	2001
Balkongfronter	1986, 1996, 2015
Balkonginlasning	2015 boende betalar själva via olika alternativ
Låsbyte	2016
Laddstolpar till elbil	2022-23

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Föreningen hade 49 medlemmar per 2025-12-31 (föreg. år 47 st).
Under verksamhetsåret har 1 överlåtelse skett (föreg år 2).

Styrelse, revisorer och övriga förtroendevalda

Styrelsen har från och med den ordinarie föreningsstämman 2025-06-09 samt extrastämma 2025-10-21 haft följande sammansättning:

Vid extrastämman 2025-10-21 gjordes förändring att en suppleant valdes upp som ordinarie ledamot.

			Valda till stämma
Ordinarie ledamöter (omflytt från suppl till ordinarie 25-10-21)	Leif Johansson	ordförande	2026
	Jonas Pettersson	sekr.	2026
	Thomas Mannberg		2027
	William Vennersten		2027
	Kerstin Holmgren		2026
Suppleanter	Inger Ögren		2026
	Per-Erik Lind		2027

I tur att avgå ur styrelsen är ordinarie ledamöterna Leif Johansson, Jonas Pettersson, Kerstin Holmgren samt suppleanten Inger Ögren.

Ordinarie revisor Robin Hällsten
Revisorsuppleant Janna Nordell

Valberedning Kristina Nordmark sammanställande Jonas Pettersson.

Nordvestor Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning under året. Som vicevärd har Thomas Mannberg tjänstgjort. Fastighetsskötsel har ombesörjts av William Vennersten, städning av Georgi Georgiev och övrig tillsyn sköts av styrelsen. Utemiljö AB sköter snöröjning.

Förväntad framtida utveckling**Flerårsöversikt****Historisk utveckling enligt årsredovisningar**

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1863	1819	1622	1539
Resultat efter finansiella poster, tkr	282	270	-107	184
Årsavgift kr/kvm, bostadsrätter **	653	644	577	558
Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter**	91%	92%	93%	95%
Avsättning underhållsfond kr/kvm boa	57	57	57	57
Sparande kr/kvm boa	210	168	60	143
Lån per bokslutsdatum, kr/kvm, bostadsrätter	1148	1174	1389	1417
Räntekänslighet i %	2%	2%	3%	3%
Energikostnad kr/kvm boa	279	264	240	218

Boa = boarea

** I årsavgiften ingår alla tvingande tillägg såsom balkongtillägg och hushållsel. Omräkning skett även på tidigare års nyckeltal.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	141 090	1 200 520	147 113	270 450
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		150 000	-150 000	
lanspråkstagande ur fond			0	
Avsättning till balkongfond			36 015	
Balanseras i ny räkning			270 450	-270 450
Årets resultat				282 121
Belopp vid årets utgång	141 090	1 350 520	303 578	282 121

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	303 577
Årets resultat	282 121
Totalt att disponera	585 698

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt plan	150 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	98 296
Avsätts fond balkongunderhåll	2 199
Balanseras i ny räkning	335 203
Summa	585 698

Styrelsens förslag innebär följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Ingående balans	1 350 520
Överföring till fond enligt budget	150 000
Årets utförda planerade underhåll	-98 296
Utgående saldo underhållsfond	1 402 224

RESULTATRÄKNING

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter	Not		
Nettoomsättning	2	1 862 656	1 819 238
Summa rörelseintäkter		1 862 656	1 819 238
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 233 696	-1 133 857
Övriga externa kostnader		-97 538	-89 670
Personalkostnader	4	-5 689	-39 398
Avskrivn. av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-167 922	-167 922
Summa rörelsekostnader		-1 504 844	-1 430 846
RÖRELSERESULTAT		357 812	388 392
Finansiella poster			
Ränteintäkter o likn resultatposter		1 274	10 091
Räntekostnader o likn resultatposter		-76 965	-128 033
Summa finansiella poster		-75 691	-117 942
Resultat efter finansiella poster		282 121	270 450
ÅRETS RESULTAT		282 121	270 450
Varav balkonger	8	2 199	-36 015

Samtliga tal i Resultat- och Balansräkningen är kronavrundade.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar	Not		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 10	4 083 250	4 203 412
Inventarier, verktyg och installationer	6	334 320	382 080
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>4 417 570</u>	<u>4 585 492</u>
Summa anläggningstillgångar		4 417 570	4 585 492
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 132	3 382
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		65 942	65 687
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>72 074</u>	<u>69 069</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	944 785	568 721
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>944 785</u>	<u>568 721</u>
Summa omsättningstillgångar		1 016 859	637 790
SUMMA TILLGÅNGAR		5 434 429	5 223 282

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital	2025-12-31	2024-12-31
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	141 090	141 090
Fond för yttre underhåll	1 350 520	1 200 520
Balkongfond	8 -436	35 579
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>1 491 174</u>	<u>1 377 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	303 577	147 112
Årets resultat	282 121	270 450
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>585 698</u>	<u>417 562</u>
Summa eget kapital	2 076 872	1 794 751
<i>Långfristiga skulder</i>	9, 10	
Fastighetslån	2 428 089	2 996 589
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>2 428 089</u>	<u>2 996 589</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	123 741	103 326
Skatteskulder	9 441	4 570
Övriga skulder till kreditinstitut	568 500	68 500
Övriga skulder	0	4 442
Upplupna kostn o förutbet intäkter	227 786	251 104
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>929 468</u>	<u>431 942</u>
SUMMA SKULDER O EGET KAPITAL	5 434 429	5 223 282

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Redovisat resultat	282 121	270 450
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar+utrangering	167 922	167 922
Ändring av avsättning balkongfond		
Ändring skattekonto	-483	941
Ändring av kundfordringar	0	0
Ändring rörelsefordringar Ökn -, minskn +	-255	235 321
Ändring av lev-skulder, ökn +, minskn -	20 415	-108 684
Ändring rörelseskulder, ökn +, minskn -	-25 156	-26 126
Kassaflöde från löpande verksamheten	444 564	539 824
<i>Investering</i>		
Om- ny tillbyggnad, anläggningstillgångar	0	-238 800
Pågående projekt	0	0
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering	-68 500	-68 500
Lösen av lån	0	-487 279
Årets kassaflöde	376 064	-254 755
Likvida medel vid årets början	568 721	823 476
Likvida medel vid årets slut	944 785	568 721

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	20 -100 år
Inventarier, installationer	5-10 år

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift för bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift för räkenskapsåret var 1724 kronor per lägenhet. Lokaler beskattas med 1%.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Enligt beslut i Högsta förvaltningsdomstolen skall utdebitering av el utifrån faktisk förbrukning vara skattepliktigt för Bostadsrättsföreningar. Det innebär att momsredovisning har skett för utdebiterad el fr o m 2020-01-01.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgifterna (inkl tvingande tillägg) dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr/kvm boa)

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

Sparande/kvm (kr/kvm boa)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive lägga till. 301kr/kvm eller mer räknas som högt, mindre är 120kr/kvm lågt.

Räntekänslighet (%)

I procent vad 1 procent ökning av föreningens räntor skulle orsaka i ökning av årsavgifterna, 5-9% är normalt.

Energikostnad/kvm

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvm ytor upplåtna med bostadsrätt. Ett riktmärke är 200kr/kvm. Många faktorer kan påverka, både i byggnad och leverantörer samt prisutveckling på orten.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Hysesintäkter lokaler	4 800	4 800
	Hysesintäkter bilplatser	116 950	113 100
	Årsavgifter bostäder	1 567 752	1 522 008
	Utdebiterad hushållsel lägenheter	73 548	96 781
	Hysesbortfall bilplatser	0	0
	Balkongtillägg	80 568	61 920
	Uthyrning föreningslokal, andrahandstillägg	17 183	19 040
	Frystillägg, Påminnelseavgifter, öresavrundningar	1 855	1 589
		1 862 656	1 819 238

Not 3	Fastighetskostnader	2025	2024
	Förbrukningsmaterial, skötsel	3 426	4 107
	Snöröjning	58 662	40 814
	Fastighetsel	127 960	141 241
	Löpande underhåll	62 855	80 549
	Planerat underhåll	98 296	0
	Fjärrvärme	359 280	353 233
	Vatten	222 483	193 771
	Sophämtning	106 154	94 632
	Fastighetsförsäkringar	46 816	44 942
	Kabel-TV	69 232	68 896
	Fastighetsskatt	68 372	61 770
	Förbrukningsinventarier	5 160	0
		1 233 696	1 133 857

Not 4	Personal	2025	2024
	Lön fastighetsskötare och lokalvårdare	3 557	10 301
	Arvode styrelsen	0	15 750
	Vicevärdsavode	0	4 500
	Övriga ersättningar	659	400
	Sociala kostnader	1 473	8 447
		5 689	39 398

Föreningen har en timanställd fastighetsskötare samt en timanställd lokalvårdare. Styrelse och vicevärd avstod sitt arvode som skulle utbetalas under 2025 (för år 2024).

Noter till balansräkning

Not 5	Byggnader och mark	2025	2024
	Ingående anskaffningsvärde	8 188 537	8 188 537
	Årets anskaffning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 188 537	8 188 537
	Markvärde	233 000	233 000
	Ingående avskrivningar	-4 218 125	-4 097 963
	Årets avskrivning	-120 162	-120 162
		-4 338 287	-4 218 125
	Redovisat värde	4 083 250	4 203 412
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025	2024
	Ingående anskaffningsvärde	521 847	283 047
	Årets anskaffning, laddstolpar bidragsdelen ej erhållen	0	238 800
	Utgående anskaffningsvärde	521 847	521 847
	Ingående avskrivningar	-139 767	-92 007
	Årets avskrivning	-47 760	-47 760
		-187 527	-139 767
	Redovisat värde	334 320	382 080
Not 7	Kassa, bank	2025	2024
	Affärskonto Handelsbanken	381 487	356 351
	E-kapitalkonto Handelsbanken	563 298	212 370
		944 785	568 721
Not 8	Balkonger	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående värde	35 579	34 120
	Årets avsättning balkonger (föreg. års netto)	-36 015	1 459
	Utgående värde	-436	35 579
	<i>Specifikation årets transaktioner:</i>		
	Inbet hyrestillägg	80 568	61 920
	Avskrivning	-42 316	-42 316
	Ränta	-36 053	-55 619
	Netto	2 199	-36 015

Not 9 Fastighetslåneskuld

Långgivare	Ränta per 25-12-31	Omsättning	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,90%	3 månadersränta	1 170 000	1 183 000
Stadshypotek	2,75%	3 månadersränta	720 339	738 339
Stadshypotek	2,84%	2026-01-30	1 106 250	1 143 750
			2 996 589	3 065 089

Lån som omsattes 26-01-30 bands 1 år på 2,57% t o m 27-01-30.
Lån på 1.170 tkr amorterades ned med 500tkr per 2026-02-05.

Avgår kortfristig del

beräknad amortering nästa verksamhetsår	-568 500	-68 500
Varav långfristig del	2 428 089	2 996 589

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen uppgår till	2 154 089	2 722 589
--	------------------	------------------

Not 10 Ställda säkerheter 2025-12-31 2024-12-31

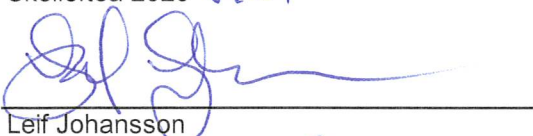
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	4 374 000	4 374 000
Summa ställda säkerheter	4 374 000	4 374 000

Styrelsen får till sist framföra ett tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

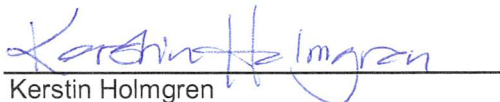
Årsredovisningen beslutades 2026-04-01

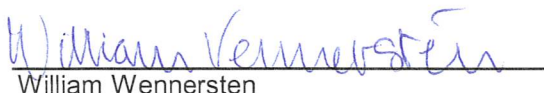
Skellefteå 2026-04-01


Leif Johansson

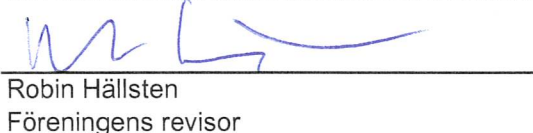

Jonas Pettersson


Thomas Mannberg


Kerstin Holmgren


William Wennersten

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2026-04-01


Robin Hällsten
Föreningens revisor

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Undertecknade utsedd att granska förvaltningen och räkenskaperna för **Brf Gladan, 794700-0282** för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31 avger efter avslutat uppdrag följande revisionsberättelse:

Jag har granskat räkenskaperna, årsredovisningen och styrelsens förvaltning. Revisionen är utförd enligt god revisionssed i Sverige och jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Årsredovisningen

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Gladans finansiella ställning och resultat per den 31 december 2025.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen samt det förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst som lagts fram i förvaltningsberättelsen.

Styrelsens ansvarsfrihet

Då styrelsens förvaltning, enligt min uppfattning, inte föranleder några anmärkningar, tillstyrker jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

Skellefteå 2026-04-01



Av föreningen utsedd revisor

Robin Hällsten