



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gläntan 2 i Sundsvall

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. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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 är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2025-11-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lappstan 2	2018	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dina Försäkringar AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2019 och består av 5 småhus.

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 440 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 440 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Mikael Abrahamsson	Ordförande
Arja Tiina Marketta Svelander	Ledamot
Eva Johansson	Ledamot
Jesper Andersson	Ledamot
Björn Joakim Vedin	Suppleant

Valberedning

Marianne Öberg
Ingegerd Clack

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening.

Revisorer

Karl Ekman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2025-08-23. Beslut nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2073.

Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Planerade underhåll

2023-2051 ● Inga större planerade underhåll

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Gräsklippning och utemiljö	Evonella
Snöröjning och sand	Berixon
Teknisk förvaltning	Castor

Övrig verksamhetsinformation

Vi har under året haft 2 styck gemensamhetsdagar samt en grillkväll. Grillkvällen blev i år en förlängning på vår extra stämma som hölls i augusti. Samtliga 3 tillfällen hade stort deltagande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har under verksamhetsåret omsatt ett lån per 2025-02-12 till ny löptid 2 år (amorteringsfritt) samt räntesats 2,95%. Räntenivån dubblerad mot tidigare nivå (1.46%).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Avtal för Ekonomisk förvaltning med SBC är förlängt 2 år - (2025-01-01 -- 2026-12-31).

Övriga uppgifter

Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) är genomförd. Nästa OVK ska ske 2031.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 247 709	1 185 022	1 098 080	1 015 915
Resultat efter fin. poster	-336 928	-339 558	9 316	-101 738
Soliditet (%)	62	62	62	62
Yttre fond	603 418	262 053	211 053	160 053
Taxeringsvärde	29 060 000	25 520 000	25 520 000	25 520 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	851	809	748	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	98,3	98,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 007	13 106	13 252	13 339
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 007	13 106	13 252	13 339
Sparande / kvm totalyta, kr	43	77	283	206
Elkostnad / kvm totalyta, kr	32	29	24	29
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	9	1	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	84	87	44	50
Energikostnad / kvm totalyta, kr	116	124	70	79
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,48	2,89	1,35	-
Räntekänslighet (%)	15,29	16,20	17,71	-

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.

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

Vi har haft höga räntor på lån. Dessa lån ligger för omsättning under kommande år - 2026. Ränteläget gör att vi troligen kommer att kunna sänka räntan (procentuellt) och samtidigt kunna amortera ner lånebelopp, vilket bidrar till sänkta kostnader.

Styrelsen arbetar kontinuerligt med kostnadsbesparingar.

För att täcka eventuella framtida större underskott kan ytterligare avgiftshöjning - utöver generell höjning - bli aktuellt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	31 500 000	-	-	31 500 000
Fond, yttre underhåll	262 053	-51 875	393 240	603 418
Balanserat resultat	-184 781	-287 683	-393 240	-865 704
Årets resultat	-339 558	339 558	-336 928	-336 928
Eget kapital	31 237 714	0	-336 928	30 900 786

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-472 464
Årets resultat	-336 928
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-393 240
Totalt	-1 202 632

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-1 202 632

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 247 710	1 185 022
Summa rörelseintäkter		1 247 710	1 185 022
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-391 147	-435 771
Övriga externa kostnader	8	-114 433	-127 476
Personalkostnader	9	-32 642	-32 117
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-398 796	-398 796
Summa rörelsekostnader		-937 019	-994 160
RÖRELSERESULTAT		310 691	190 862
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		6 292	17 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-653 911	-548 196
Summa finansiella poster		-647 619	-530 420
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-336 928	-339 558
ÅRETS RESULTAT		-336 928	-339 558

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	48 973 379	49 372 175
Summa materiella anläggningstillgångar		48 973 379	49 372 175
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 973 379	49 372 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 580	9 617
Övriga fordringar	12	791 714	940 608
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	30 793	26 714
Summa kortfristiga fordringar		828 087	976 939
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		828 087	976 939
SUMMA TILLGÅNGAR		49 801 465	50 349 114

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 500 000	31 500 000
Fond för yttre underhåll		603 418	262 053
Summa bundet eget kapital		32 103 418	31 762 053
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-865 704	-184 781
Årets resultat		-336 928	-339 558
Summa fritt eget kapital		-1 202 632	-524 339
SUMMA EGET KAPITAL		30 900 786	31 237 714
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	12 483 583	12 421 500
Summa långfristiga skulder		12 483 583	12 421 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	6 247 167	6 451 250
Leverantörsskulder		29 092	101 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	140 837	137 097
Summa kortfristiga skulder		6 417 096	6 689 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 801 465	50 349 114

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	310 691	190 862
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	398 796	398 796
	709 487	589 658
Erhållen ränta	6 292	17 776
Erlagd ränta	-653 911	-548 196
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	61 868	59 238
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-63	-17 920
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-68 721	37 179
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 916	78 497
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	96 355	0
Amortering av lån	-238 355	-210 677
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-142 000	-210 677
ÅRETS KASSAFLÖDE	-148 916	-132 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	938 938	1 071 118
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	790 023	938 938

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gläntan 2 i Sundsvall är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 vatten och värme.

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:

Byggnad	1,00 %
---------	--------

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	1 225 165	1 165 335
Hysesintäkter p-plats	1 800	3 000
Elintäkter laddstolpe moms	13 638	9 991
Pantsättningsavgift	2 352	3 438
Överlåtelseavgift	4 410	2 866
Administrativ avgift	343	392
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	1 247 710	1 185 022

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	22 184	15 993
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 919	3 090
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	22 450
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	27 088	3 300
Besiktningar	1 295	1 550
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 375	0
Gårdkostnader	0	1 292
Gemensamma utrymmen	1 524	1 826
Sophantering	2 400	2 330
Snöröjning/sandning	51 151	63 711
Förbrukningsmaterial	9 052	499
Summa	153 988	116 040

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 488	4 100
VVS	0	1 875
Ventilation	0	27 375
Elinstallationer	0	2 000
Tak	11 875	1 875
Summa	14 363	37 225

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	51 875
Summa	0	51 875

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	46 233	41 553
Uppvärmning	0	12 311
Vatten	121 395	125 133
Sophämtning/renhållning	25 670	24 701
Summa	193 298	203 698

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 498	26 932
Summa	29 498	26 932

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	0
Juridiska åtgärder	12 375	17 156
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	19 375
Styrelseomkostnader	900	800
Fritids och trivselkostnader	1 977	2 091
Föreningskostnader	2 663	3 992
Förvaltningsarvode enl avtal	44 107	41 841
Överlåtelsekostnad	10 290	4 750
Pantsättningskostnad	3 528	5 160
Korttidsinventarier	1 815	3 300
Administration	3 368	7 703
Konsultkostnader	5 616	21 308
Bostadsrätterna Sverige	4 580	0
Summa	114 433	127 476

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	7 642	7 117
Summa	32 642	32 117

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	653 911	547 752
Dröjsmålsränta	0	442
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Summa	653 911	548 196

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 200 000	51 200 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 200 000	51 200 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 827 825	-1 429 029
Årets avskrivning	-398 796	-398 796
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 226 621	-1 827 825
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 973 379	49 372 175
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 320 000</i>	<i>11 320 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark	3 060 000	2 520 000
Summa	29 060 000	25 520 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 691	1 670
Transaktionskonto	109 712	102 898
Borgo räntekonto	680 311	836 040
Summa	791 714	940 608

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 130	4 580
Förutbet fast skötsel	5 716	5 546
Förutbet försäkr premier	18 074	16 588
Upplupna intäkter	2 873	0
Summa	30 793	26 714

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-01-14	2,95 %	6 309 250	6 309 250
SBAB	2026-01-19	3,78 %	6 249 333	6 304 333
SBAB	2026-03-16	3,87 %	6 172 167	6 259 167
Summa			18 730 750	18 872 750
Varav kortfristig del			6 247 167	6 451 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 920 750 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	148	160
Uppl kostn el	4 097	4 535
Uppl kostnad Värme	1 242	27
Uppl kostnad arvoden	25 000	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 855	7 855
Förutbet hyror/avgifter	102 495	99 520
Summa	140 837	137 097

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 000 000	26 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny entreprenör snöröjning/grusning är VTG Entreprenad AB. Höjning av årsavgiften (3%) från 260201. Sophuset kommer slutligen att konverteras till återvinningshus. Omsättning 2 lån.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-19.

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

Arja Tiina Marketta Svelander
Ledamot

Eva Johansson
Ledamot

Hans Mikael Abrahamsson
Ordförande

Jesper Andersson
Ledamot

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

Kungsbron Borevision
Karl Ekman
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 21:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 13:51

DOCUMENT ID:

S1NVXqX6WI

ENVELOPE ID:

rJgmV79XTbx-S1NVXqX6WI

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Gläntan 2 i Sundsvall, 769632-5773 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

307d27bd008909b0027d37cced3139bb9e1363c5439a65c4df59f26e0c21dd99dc91fe6468503c1378c62ce44af61e3ff9dbbeed4142adc8e8d7d83addc554da

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. Hans Mikael Abrahamsson mikaelabrahamsson1@outlook.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:55 20.04.2026 14:49	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.46.104
2. JESPER ANDERSSON jesper.aandersson@live.se	 Signed Authenticated	20.04.2026 17:14 20.04.2026 17:14	eID Low	Swedish BankID IP: 62.108.213.37
3. ARJA TIINA MARKETTA SVELANDER svelandertiina@gmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 15:54 21.04.2026 15:39	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.143.121
4. Eva Ingegerd Johansson eijohansson@icloud.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 23:51 21.04.2026 23:50	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.2
5. KARL JOHAN EKMAN karl.ekman@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 21:34 22.04.2026 21:28	eID Low	Swedish BankID IP: 178.78.239.131

* 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 Bostadsrättsföreningen Gläntan 2 i Sundsvall
Org.nr 769632-5773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gläntan 2 i Sundsvall för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gläntan 2 i Sundsvalls 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 14 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 iverkliga 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 för LCE 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 för LCE 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. Risker 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 Gläntan 2 i Sundsvall för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 21:33

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 20.04.2026 13:51

DOCUMENT ID:

BkXV797p-e

ENVELOPE ID:

B1X4Q9Q6Zx-BkXV797p-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Gläntan 2 i Sundsvall 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

8bc6d0368dff333ce9a30f724b1ebbc5656755dad5629b

83df69c38f3c92d73cd9420a5403d720c237dc0f0c717e

aed9d311a7900e575ec3bc4176bfd9ac4d7c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL JOHAN EKMAN	Signed	22.04.2026 21:33	eID	Swedish BankID
karl.ekman@kungsbronbo revision.se	Authenticated	22.04.2026 21:29	Low	IP: 178.78.239.131

* 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