

Årsredovisning

Brf Glimmervyn Norra
Org nr: 7696375125

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Glimmervyn Norra får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Varbergs Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-05-08. Nuvarande ekonomiska plan registrades 2021-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-05-03.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 3 730 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 750 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Alunskiffern 4 i Varbergs Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 72 lägenheter. Föreningen samäger 1 garage med fastigheten bredvid. Byggnaderna är uppförda 2019-2021. Fastighetens adress är Brearedsgatan 98 i Varberg.

Föreningen är delaktig i Glimmervyn Samfällighetsförening som förvaltar alla gemensamhetsanläggningar på området förutom Glimmervyns Garage. Samfällighetsföreningen förvaltar exempelvis markytor och grönytor på kvarteret Glimmervyn.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	25
3 rum och kök	25
4 rum och kök	22

Dessutom tillkommer	Antal	Kommentar
Garage	68	I garaget finns totalt 125 platser varav 67 är försedda med laddning. 68 parkeringsplatser varav 36 med laddning tillhör föreningen.
P-platser	11	Varav 6 platser är gästparkeringar och 1 plats är handikapp.

Bostäder bostadsrätt 5 243 m²

Garagelokaler 1 970 m²

Årets taxeringsvärde 140 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 140 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Varberg Energi	Fiberanslutning, el och fjärrvärme
Vivab	Vatten, renhållning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 142 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen har påbörjat arbetet tillsammans med Riksbyggen att ta fram en underhållsplan som färdigställs under 2025. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 272 626 kr (38 kr/kvm) enligt föreningens stadgar.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Zackrisson	Ordförande	2025
Anders Olthammar	Kassör	2025
Bledar Thaqi	Vice ordförande	2025
Sofie Mared	Sekreterare	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christin Lindahl	Suppleant	2025
Hans Johansson	Suppleant	2025
Jörgen Larsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisionstjänst i Falkenberg AB, Johanna Svensson	Auktoriserad revisor	2025
Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anette Beckman	sammankallande	2025
Lisbeth Johansson		2025
Annika Olofsdotter		2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från 1 januari 2024 har föreningen ny förvaltare.
Föreningen har byggt ett orangeri som både medlemmar och icke medlemmar i föreningen kan hyra.
Föreningen har även installerat 54 nya laddplatser för elbil. Drygt hälften av platserna nyttas och beskostas av grannfastigheten.



Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 113 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 695 kr/m²/år. I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 482	3899	3780	449	-
Resultat efter finansiella poster*	-2 980	-3 063	-2 084	-280	-
Soliditet %*	76	76	76	63	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	84	94	98	65	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	716	773	750	86	-
Driftkostnader kr/kvm	236	283	252	57	-
Energikostnad kr/kvm*	116	121	115	27	-
Sparande kr/kvm*	104	119	306	70	-
Skuldsättning kr/kvm*	8 273	8 996	9 030	9 075	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 382	11 454	11 498	11 555	-
Räntekänslighet %*	15,6	15	15	135	-

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal för 2024

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften såsom IMD-avgift för vatten) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften såsom IMD-avgift för vatten) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

OBS! Jämförelsetalen 2021-2023 innehåller även intäkter för garagehyra och p-platser.

Driftkostnader kr/kvm:

I nyckeltalet för 2024 är reparationer medräknade till skillnad från åren 2021-2023 då reparationer är exkluderade.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Riktvärde: Lågt = <120 kr/kvm, medel minus = 121 – 200 kr/kvm, medel plus = 201 – 300 kr/kvm, högt = >301 kr/kvm.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Riktvärde: Låg = <3000 kr/kvm, normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm, hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm, mycket hög = >15 000 kr/kvm

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt. Riktvärde – se ovan.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Riktvärde: Låg = <5%, normal = 5 – 9%, hög = 9 – 15%, mycket hög = >15%.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat på -2 979 824 kr härrör till största del på föreningens avskrivningar. Resultat exklusive avskrivningar är 750.000 kr. För nybyggda föreningar är höga avskrivningar inget avvikande.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	194 725 001	0	0	517 299	-2 881 592	-3 062 670
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 062 670	3 062 670
Reservering underhållsfond				272 626	-272 626	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-2 979 824
Vid årets slut	194 725 001	0	0	789 925	-6 216 888	-2 979 824

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 944 262
Årets resultat	-2 979 824
Årets fondreservering enligt stadgarna	-272 626
Summa	-9 196 712

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 9 196 712

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 481 549	3 898 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 290	403 497
Summa		4 523 839	4 302 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 701 701	-1 476 177
Övriga externa kostnader	Not 5	-451 778	-316 784
Personalkostnader	Not 6	-239 701	-222 445
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 729 756	-3 686 891
Summa rörelsekostnader		-6 122 935	-5 702 297
Rörelseresultat		-1 599 097	-1 400 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	58 846	55 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 439 574	-1 718 200
Summa finansiella poster		-1 380 728	-1 662 442
Resultat efter finansiella poster		-2 979 824	-3 062 669
Årets resultat		-2 979 824	-3 062 670



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	244 218 370	247 314 248
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	381 888	0
Summa materiella anläggningstillgångar		244 600 258	247 314 248
Summa anläggningstillgångar		244 600 258	247 314 248
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	73 146	391 313
Övriga fordringar	Not 13	44 578	15 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	101 508	126 739
Summa kortfristiga fordringar		219 232	533 641
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 711 363	3 111 036
Summa kassa och bank		1 711 363	3 111 036
Summa omsättningstillgångar		1 930 595	3 644 677
Summa tillgångar		246 530 853	250 958 925



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		194 725 001	194 725 001
Fond för yttre underhåll		789 925	517 299
Summa bundet eget kapital		195 514 926	195 242 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−6 216 888	−2 881 592
Årets resultat		−2 979 824	−3 062 670
Summa fritt eget kapital		−9 196 712	−5 944 262
Summa eget kapital		186 318 214	189 298 038
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	44 227 038	44 605 698
Summa långfristiga skulder		44 227 038	44 605 698
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 449 178	15 449 178
Förskott från kunder	Not 17	0	268 461
Leverantörsskulder	Not 18	11 356	863 854
Övriga skulder	Not 19	85 782	66 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	439 285	406 792
Summa kortfristiga skulder		15 985 601	17 055 189
Summa eget kapital och skulder		246 530 853	250 958 925



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 599 097	-1 400 227
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 729 756	3 686 891
	2 130 660	2 286 664
Erhållen ränta	55 741	55 758
Erlagd ränta	-1 426 363	-1 718 200
Betald skatt		-209 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	760 038	414 333
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	317 514	343 906
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-1 082 799	374 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 247	1 133 032
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-599 161	0
Investeringar i inventarier	-416 605	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 015 766	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-378 660	
Upptagna lån	0	-227 196
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-378 660	-227 196
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 399 673	905 836
Likvida medel vid årets början	3 111 036	2 205 200
Likvida medel vid årets slut	1 711 363	3 111 036

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	100
Stomkompletteringar/innerväggar	Linjär	100
Värme, sanitet	Linjär	60
El	Linjär	80
Inre ytskikt och vitvaror	Linjär	15
Fasad	Linjär	100
Fönster	Linjär	50
Köksinredning	Linjär	50
Yttertak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	30
Hissar	Linjär	30
Styr-och övervakning	Linjär	10
Restpost	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	30
Installationer	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 642 564	3 386 395
Hyror, garage	488 178	512 178
Hyror, p-platser	24 000	0
Debiterad uppvärmning	10 235	0
Vattenavgifter - IMD	111 936	0
Debiterade elavgifter	49 375	0
Debiterad el laddstolpar	39 291	
Sophämningsavgifter	3 128	0
Gemensamhets- och övernattningslokal	64 160	0
Övriga ersättningar – pant, överlåtelse	18 914	0
Övriga fakturerade kostnader	29 767	0
Summa nettoomsättning	4 481 549	3 898 573

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag – sophantering Naturvårdsverket samt “Hesa Fredrik”	27 921	0
Övriga rörelseintäkter	4 020	403 497
Försäkringsersättningar	10 350	0
Summa övriga rörelseintäkter	42 290	403 497



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Reparationer	-142 159	-59 879
Samfällighetsavgifter	-263 104	0
Försäkringspremier	-67 951	-51 582
Fiberanslutning	-41 933	-11 119
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 378	0
Serviceavtal	-14 874	-39 032
Obligatoriska besiktningar	-50 095	0
Snö- och halkbekämpning	-35 994	-12 232
Förbrukningsinventarier	-46 846	0
Vatten	-289 289	-261 754
Fastighetsel	-198 778	-277 070
Hushållsel	-62 738	0
Uppvärmning	-286 221	-275 696
Sophantering och återvinning	-112 232	-151 235
Förvaltningsarvode drift	-74 107	-244 864
Städning och trädgård	0	-48 207
Kostnader för bevakning och larm	0	-23 783
Garage	0	-19 725
Summa driftskostnader	-1 701 701	-1 476 178

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-337 540	0
IT-kostnader	-17 430	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 042	-86 422
Övriga förvaltningskostnader	-42 290	0
Kreditupplysningar	-81	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 482	0
Bankkostnader	-9 144	-7 366
Övriga externa kostnader	-3 769	-193 669
Reparation och underhåll garage	0	-29 327
Summa övriga externa kostnader	-451 778	-316 784

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-120 875	-172 339
Sammanträdesarvoden	-63 975	0
Sociala kostnader	-54 851	-50 106
Summa personalkostnader	-239 701	-222 445

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-3 686 718	-3 686 891
Avskrivning Markanläggningar	-8 322	0
Avskrivning Installationer	-34 717	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 729 756	-3 686 891

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 281	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	56 343	55 758
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	78	0
Övriga ränteintäkter	144	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	58 846	55 758

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 439 512	-1 718 200
Övriga räntekostnader	-62	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 439 574	-1 718 200



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	202 916 938	202 916 938
Mark	52 111 586	52 111 586
	255 028 524	255 028 524
Årets anskaffningar		
Markanläggning - Orangeri	599 161	
	599 161	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	255 627 685	255 028 524
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 714 276	-4 027 385
	-7 714 276	-4 027 385
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-3 686 718	-3 686 891
Årets avskrivning markanläggningar - Orangeri	-8 322	
	-3 695 040	-3 686 891
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 409 316	-7 714 276
Restvärde enligt plan vid årets slut	244 218 370	247 314 248
Varav		
Byggnader	191 515 944	195 202 662
Mark	52 111 586	52 111 586
Markanläggningar	590 839	

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier - Laddstolpar	416 605	
	416 605	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	416 605	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier - Laddstolpar	-34 717	
	-34 717	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-34 717	
	-34 717	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-34 717	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	381 888	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	516	0
Kundfordringar	72 630	391 313
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	73 146	391 313

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	227	107
Momsfordringar	44 351	0
Andra kortfristiga fordringar	0	15 483
Summa övriga fordringar	44 578	15 590

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 105	0
Förutbetalda försäkringspremier	46 706	43 493
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 697	83 245
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 508	126 739

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankkonto SEB	191 567	1 047 551
Bankkonto SBAB	1 155 852	1 800 000
Transaktionskonto	363 944	263 485
Summa kassa och bank	1 711 363	3 111 036

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	59 676 216	60 054 876
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-302 928	-302 928
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut, klassificeras som kortfristig skuld	-15 146 250	-15 146 250
Långfristig skuld vid årets slut	44 227 038	44 605 698

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	2,82%	2025-12-11	15 146 250,00	0,00	0,00	15 146 250,00
SBAB	3,47%	2026-11-17	29 762 376,00	0,00	378 660,00	29 383 716,00
SBAB	1,49%	2026-12-11	15 146 250,00	0,00	0,00	15 146 250,00
Summa			60 054 876,00	0,00	378 660,00	59 676 216,00

*Räntesatser per 241231

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 302 928 kr samt att 15 146 250 kr ska omförhandlas varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB's lån om 15 146 250 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Förskott från kunder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0	268 461
Summa förskott från kunder	0	268 461

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	11 356	863 854
Summa leverantörsskulder	11 356	863 854

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	45 734	42 594
Skuld sociala avgifter och skatter	40 048	24 311
Summa övriga skulder	85 782	66 905

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	13 211	0
Upplupna elkostnader	24 732	0
Upplupna värmekostnader	33 740	0
Upplupna kostnader för renhållning	6 355	0
Upplupna revisionsarvoden	45 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 902	143 307
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	247 346	263 485
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	439 285	406 792

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	60 585 000	60 585 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Varberg

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad.

Filip Zackrisson

Anders Olthammar

Bledar Thaqi

Sofie Mared

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

Johanna Svensson
Auktoriserad revisor





Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Glimmervyn Norra

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Brf Glimmervyn
Norra i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557539207353

Dokument

Årsredovisning Brf Glimmervyn Norra 2024-inkl bilagor
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2025-02-14 10:19:36 CET (+0100) av Jane Ekström (JE)
Färdigställt 2025-02-19 21:41:54 CET (+0100)

Initierare

Jane Ekström (JE)
Riksbyggen
jane.ekstrom@riksbyggen.se

Signerare

Filip Zackrisson (FZ)
filip.zackrisson@glimmervyn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"FILIP ZACKRISSON"
Signerade 2025-02-14 12:46:21 CET (+0100)

Anders Olthammar (AO)
anders.olthammar@glimmervyn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anders Gunnar Olthammar"
Signerade 2025-02-14 12:11:32 CET (+0100)

Sofie Mared (SM)
sofie.mared@glimmervyn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA MARINA SOFIE MARED"
Signerade 2025-02-14 12:52:35 CET (+0100)

Bledar Thaqi (BT)
bledar.thaqi@glimmervyn.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BLEDAR THAQI"
Signerade 2025-02-14 13:51:24 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557539207353

Johanna Svensson (JS)
johanna.svensson@rtj.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Erika Johanna Svensson"
Signerade 2025-02-19 21:41:54 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Glimmervyn Norra
Org.nr 769637-5125

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Glimmervyn Norra för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de 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. De 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Glimmervyn Norra för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar

styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna



åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Revisionstjänst Falkenberg AB

Johanna Svensson
Auktoriserad 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."

Erika Johanna Svensson

Revisor

Serienummer: 44730228da87df[...]cce7daf6d4175

IP: 165.0.xxx.xxx

2025-02-19 16:44:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.