

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gläntan 3 i Fiskebäckskil

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## 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

Förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skaftö-Fiskebäck 1:348	2022	Lysekil

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Försäkring Sverige Filial

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är ej fastställt.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 15 bostadsrätter om totalt 979 kvm. Byggnadernas totalyta är 979 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per-Ove Bragander	Ordförande
Glenn Micael Nyqvist	Styrelseledamot
Jimmy Wigilius	Styrelseledamot
Omer Dzafo	Styrelseledamot

### Valberedning

Barbro Thyni

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

### Revisorer

Ove Sundberg Revisor

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### **Avtal med leverantörer**

Fastighetsskötsel enligt avtal Skaftö Hustillsyn

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Gläntan123 samfällighetsförening Org.nr717918-7526, med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar parkeringsytor, sophantering, vatten och avloppsledning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Beslutar att höja avgifter med 2% från och med 2026-01-01

Koordinering av åtgärder efter tvåårsbesiktningen utfört av Skaftö hustillsyn ca 18000kr

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 12%.

#### **Övriga uppgifter**

Samtliga anmärkningar från tvåårsbesiktningen är nu åtgärdade

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 24 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	983 638	913 103	870 110	419 837
Resultat efter fin. poster	-354 189	-320 785	-283 046	-62 098
Soliditet (%)	76	76	76	76
Yttre fond	60 051	24 480	16 320	8 160
Taxeringsvärde	23 714 000	24 340 000	9 280 000	9 280 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	844	753	722	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,8	71,0	71,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 127	12 252	12 365	10 996
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 665	10 775	10 875	10 996
Sparande / kvm totalyta, kr	199	33	72	-3
Elkostnad / kvm totalyta, kr	104	119	110	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	79	79	56	21
Energikostnad / kvm totalyta, kr	183	198	166	80
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,65	4,36	4,55	-
Räntekänslighet (%)	14,37	16,27	17,13	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Förlusten är främst hänförlig till avskrivningar på fastigheten. Avskrivningar påverkar resultatet men innebär ingen direkt påverkan på föreningens likviditet.

Fastigheten är nyproducerad (2022) och något större underhåll bedöms därför inte vara aktuellt under de närmaste åren. Under 2025 påbörjade styrelsen arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan, vilken färdigställdes 2026-02-25.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är stabil och att föreningen har god förmåga att finansiera framtida drift och underhåll.

Styrelsen följer löpande utvecklingen av kostnader och räntor och kan vid behov justera årsavgifterna för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	34 875 000	-	-	34 875 000
Fond, yttre underhåll	24 480	-	35 571	60 051
Balanserat resultat	-369 624	-320 785	-35 571	-725 980
Årets resultat	-320 785	320 785	-354 189	-354 189
<b>Eget kapital</b>	<b>34 209 071</b>	<b>0</b>	<b>-354 189</b>	<b>33 854 882</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-690 409
Årets resultat	-354 189
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-35 571
<b>Totalt</b>	<b>-1 080 169</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 080 169</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	983 638	913 103
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>983 638</b>	<b>913 103</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-353 381	-362 574
Övriga externa kostnader	7	-53 501	-55 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 544	-353 148
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-955 425</b>	<b>-771 411</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>28 213</b>	<b>141 691</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		383	1 244
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-382 784	-463 721
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-382 401</b>	<b>-462 477</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-354 189</b>	<b>-320 785</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-354 189</b>	<b>-320 785</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 14	44 203 302	44 751 846
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 203 302</b>	<b>44 751 846</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>44 203 302</b>	<b>44 751 846</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		14 382	21 934
Övriga fordringar	10	226 932	131 122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	12 317	11 958
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>253 631</b>	<b>165 014</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>253 631</b>	<b>165 014</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 456 933</b>	<b>44 916 860</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 875 000	34 875 000
Fond för yttre underhåll		60 051	24 480
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 935 051</b>	<b>34 899 480</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-725 980	-369 624
Årets resultat		-354 189	-320 785
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 080 169</b>	<b>-690 409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 854 882</b>	<b>34 209 071</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	7 221 465	3 144 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 221 465</b>	<b>3 144 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	3 219 795	7 404 805
Leverantörsskulder		8 013	5 679
Övriga kortfristiga skulder		800	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	151 977	152 330
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 380 585</b>	<b>7 563 414</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 456 933</b>	<b>44 916 860</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>28 213</b>	<b>141 691</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	548 544	353 148
	<b>576 757</b>	<b>494 839</b>
Erhållen ränta	383	1 244
Erlagd ränta	-383 520	-462 639
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>193 619</b>	<b>33 445</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	7 193	-23 719
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 917	-3 572
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>203 729</b>	<b>6 153</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-107 920	-97 190
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-107 920</b>	<b>-97 190</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>95 809</b>	<b>-91 037</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>131 098</b>	<b>222 135</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>226 908</b>	<b>131 098</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gläntan 3 i Fiskebäckskil är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,29 %
Yttertak	1,75 %
Fasader	2,72 %
Balkonger	2,72 %
Fönster	1,75 %
Stamledningar VA	2,13 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Styr & övervakning	4,66 %
Ventilation	3,76 %
El	2,13 %

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	726 408	648 480
Hysesintäkter bostäder	230 112	230 112
Hysesintäkter p-plats	8 328	3 972
Pantsättningsavgift	1 470	8 598
Överlåtelseavgift	5 805	5 730
Andrahandsuthyrning	11 515	16 212
Öres- och kronutjämnning	-0	-1
<b>Summa</b>	<b>983 638</b>	<b>913 103</b>

### NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	38 125	30 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	43 180	19 894
Fastighetsskötsel gård enl avtal	3 000	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 000	621
Besiktningar	0	33 041
Gårdkostnader	448	0
Sophantering	1 090	0
Snöröjning/sandning	304	550
Fordon	125	0
Förbrukningsmaterial	1 105	948
<b>Summa</b>	<b>90 377</b>	<b>85 053</b>

### NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	36 750
Mark/gård/utemiljö	25 174	0
<b>Summa</b>	<b>25 174</b>	<b>36 750</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	101 709	116 521
Vatten	77 259	77 304
Sophämtning/renhållning	34 386	34 388
<b>Summa</b>	<b>213 354</b>	<b>228 213</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	24 276	11 958
Samfällighetsavgifter	200	600
<b>Summa</b>	<b>24 476</b>	<b>12 558</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 107
Juridiska åtgärder	1 875	2 706
Inkassokostnader	225	2 538
Föreningskostnader	488	1 226
Förvaltningsarvode enl avtal	40 502	38 315
Överlåtelsekostnad	0	4 873
Pantsättningskostnad	2 646	4 012
Administration	2 146	914
Konsultkostnader	5 619	0
<b>Summa</b>	<b>53 501</b>	<b>55 690</b>

#### NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	382 784	461 865
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 856
<b>Summa</b>	<b>382 784</b>	<b>463 721</b>

## NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 517 000	45 517 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 517 000</b>	<b>45 517 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-765 154	-412 006
Årets avskrivning	-548 544	-353 148
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 313 698</b>	<b>-765 154</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>44 203 302</b>	<b>44 751 846</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 202 086</i>	<i>10 202 086</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	2 714 000	2 940 000
<b>Summa</b>	<b>23 714 000</b>	<b>24 340 000</b>

## NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24	24
Transaktionskonto	104 525	57 854
Borgo räntekonto	122 383	73 244
<b>Summa</b>	<b>226 932</b>	<b>131 122</b>

## NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	12 317	11 958
<b>Summa</b>	<b>12 317</b>	<b>11 958</b>

<b>NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Swedbank	2027-06-23	4,38 %	3 144 375	3 176 875
Swedbank	2026-03-28	2,57 %	3 144 375	3 176 875
Swedbank	2029-06-20	3,51 %	4 152 510	4 195 430
<b>Summa</b>			<b>10 441 260</b>	<b>10 549 180</b>
Varav kortfristig del			3 219 795	7 404 805

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 901 660 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	123	119
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	2 500	3 113
Uppl kostn el	10 440	11 219
Uppl kostn räntor	50 283	51 019
Uppl kostn vatten	6 496	5 823
Förutbet hyror/avgifter	82 135	81 037
<b>Summa</b>	<b>151 977</b>	<b>152 330</b>

### **NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	10 792 000	10 792 000

### **NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

---

Per-Ove Bragander  
Ordförande

---

Glenn Micael Nyqvist  
Styrelseledamot

---

Jimmy Wigilius  
Styrelseledamot

---

Omer Dzafo  
Styrelseledamot

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

---

Ove Sundberg  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 19:36

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering • 02.04.2026 07:50

**DOCUMENT ID:**

rJ-Tn7Ksobg

**ENVELOPE ID:**

Skn2XKsibl-rJ-Tn7Ksobg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Gläntan 3 i Fiskebäckskil, 769639-3334 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

**SHA-512:**

771737fb2c3442da87f6570d74089b1a44afd93bfa4c958c8d8e57f3e514bdc46e67811a3594137d64874e8e129f6bac18879953434b9eee8b71e051290fea61

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 (GET)	METHOD	DETAILS
1. Glenn Micael Nyqvist glenn.nyqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 07:54 02.04.2026 07:51	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.191.5
2. PER-OVE BRAGANDER per-ove@bragander.se	 Signed Authenticated	02.04.2026 09:08 02.04.2026 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.196.144
3. JIMMY WILLIAM WIGILIU S jimmywigilius@hotmail.co m	 Signed Authenticated	03.04.2026 11:03 03.04.2026 11:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.73
4. Omer Dzafo Omer.dzafo@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 17:38 02.04.2026 20:43	eID Low	Swedish BankID IP: 146.75.200.28
5. JOHN OVE INGVAR SUND BERG ove@ovesundberg.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:36 08.04.2026 19:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63

\* 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 3 i Fiskebäckskil

Organisationsnummer: 769639-3334

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gläntan 3 i Fiskebäckskil för räkenskapsåret 2025.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen samt för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige.

### Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 20251231 och av dess finansiella resultat för året.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även granskat styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2025.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen och förslaget beträffande bokslutets resultat och disposition.

### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

### Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2025.

---

Fiskebäckskil 2026-04-01

Ove Sundberg

Vald Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

08.04.2026 19:37

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 02.04.2026 07:50

**DOCUMENT ID:**

r1phmKsibx

**ENVELOPE ID:**

Sk227Yssbe-r1phmKsibx

**DOCUMENT NAME:**

2025 REVISIONSBERÄTTELSE Brf Gläntan 3 Fiskebäcks kil.pdf

1 page

**SHA-512:**

2549e78b368fc0a4bba3f91b78c527ee12e50c3b97ec7b  
1511691d35ac06d0294d00ea9872c87841e5754475083  
d30b1ae807056160de63917c0c67a70b9ee9f

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN OVE INGVAR SUND BERG	Signed	08.04.2026 19:37	eID	Swedish BankID
ove@ovesundberg.com	Authenticated	08.04.2026 19:37	Low	IP: 104.28.31.63

\* 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