

Bostadsrättsföreningen Gläntan i Växjö

Org.nr: 769638-1388

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gläntan i Växjö, 769638-1388, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-29 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Hanna Athley
Ledamot	Julia Svaneland
Ledamot	Henrik Johansson
Ledamot	Maria Jonsson
Suppleant	Sebastian Thörngren
Suppleant	Andreas Lennartsson
Suppleant	Elisabeth Gustafsson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sanatoriet 37 i Växjö kommun med därpå 6 uppförda byggnader med 23 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adresser är Lugnets väg 3, 5, 7 och 17 .

Föreningen upplåter 23 lägenheter i 6 huskoppor (radhus) i två plan. Till respektive bostad tillhör en förrådsbyggnad. Till varje lägenhet finns en parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	-	23	-

Total tomtarea:	7 628	kvm
Total bostadsarea:	2 415	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 415	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalarea:	-	kvm
Total garagearea:	-	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen delar kostnader för el, elnät och sophantering med grannföreningen BRF Lunden.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Axcell Fastighetspartner Sydost AB
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	SSAM och Stena Recycling AB
Elavtal avseende volym	Bixia
Vatten	Växjö Kommun
Mätning El	VEAB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 tkr (34 tkr) och inga kostnader för planerade underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-28. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -48 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med -547 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 499 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 39 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 38.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår parkering. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för vatten, bredband och TV. Vattenavläsning görs av styrelsen en gång om året och debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 780	1 602	1 550	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 48	- 239	- 223	
Soliditet, %	65	64	65	
Sparande kr/ kvm	206	127		
Årsavgift/kvm	696	619		
Energikostnad kr/kvm	35	40		
Räntekostnad kr/kvm	332	318		
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	12 156	12 281		
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 156	12 281		
Skuldkvot	16	18		
Räntekänslighet	17.5	20		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	94	91		

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 204 000	121 000	102 028	- 238 762
Resultatdisposition enligt stämman:			-238 762	238 762
Avsättning till underhållsfond		121 000	-121 000	
Årets resultat				-48 100
Vid årets slut	55 204 000	242 000	- 257 734	- 48 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 257 734
Årets resultat	- 48 100
Totalt	- 305 834

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	126 000
Balanseras i ny räkning	- 431 834
Totalt	- 305 834

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 780 499	1 602 336
Övriga rörelseintäkter	3	12 917	34 211
Summa Rörelseintäkter		1 793 416	1 636 547
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	4	-460 633	-525 533
Personalkostnader	5	-31 629	-34 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-546 600	-546 600
Summa Rörelsekostnader		-1 038 862	-1 106 633
RÖRELSERESULTAT		754 554	529 914
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		163	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-802 817	-768 819
Summa Finansiella poster		-802 654	-768 676
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-48 100	-238 762
RESULTAT FÖRE SKATT		-48 100	-238 762
ÅRETS RESULTAT		-48 100	-238 762

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	83 751 704	84 298 304
Summa materiella anläggningstillgångar		83 751 704	84 298 304
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 751 704	84 298 304
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		335 429	382 430
Övriga fordringar		8 099	7 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 274	35 547
Summa kortfristiga fordringar		391 802	425 913
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 032 044	848 787
Summa kassa och bank		1 032 044	848 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 423 846	1 274 700
SUMMA TILLGÅNGAR		85 175 550	85 573 004

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 204 000	55 204 000
Underhållsfond		242 000	121 000
Summa bundet eget kapital		55 446 000	55 325 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-257 734	102 028
Årets resultat		-48 100	-238 762
Summa fritt eget kapital		-305 834	-136 734
SUMMA EGET KAPITAL		55 140 166	55 188 266
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 685 156	19 571 563
Summa långfristiga skulder		9 685 156	19 571 563
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 685 156	19 571 563
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	19 672 188	10 087 656
Leverantörsskulder		58 080	69 800
Övriga skulder		13 385	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		606 575	655 719
Summa kortfristiga skulder		20 350 228	10 813 175
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 350 228	10 813 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 175 550	85 573 004

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		754 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		546 600
Summa		1 301 154
Erhållen ränta		163
Erlagd ränta		-802 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		498 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		34 112
Minskning av rörelseskulder		-47 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten		485 135
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amorteringar av låneskulder		-301 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-301 875
Årets kassaflöde		183 260
Likvida medel vid årets början		848 786
Likvida medel vid årets slut		1 032 045

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter	1 607 631	1 425 399
Vatten/Avlopp	73 145	68 928
Bredband	56 028	56 028
Intäkter Brf Lunden	43 631	51 995
Öresutjämning	64	-13
Totalt årsavgifter och hyror	1 780 499	1 602 336

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Elförbrukning laddstolpe	1 634	1 937
Elstöd	0	7 894
Övriga intäkter	11 283	24 380
Totalt övriga rörelseintäkter	12 917	34 211

Not 4. Övriga externa kostnader

	2024	2023
Lokalhyra	0	3 094
Elkostnader	15 591	28 273
Vatten och avlopp	68 107	67 311
Renhållning	112 162	112 013
Snöröjning	23 084	48 238
Reparation och underhåll fastighet	1 935	33 661
Bredband	60 093	62 592
Försäkring	48 595	40 845
Fastighetsskötsel & förvaltning	28 922	20 384
Utemiljö	20 203	32 682
Programvaror	5 688	5 256
Förbrukningsinventarier	0	18 500
Revisionsarvode	8 750	8 750
Ekonomisk förvaltning	36 648	34 992
Konsultarvoden	22 525	0
Pant & överlåtelseavgift	575	1 050
Bankavgifter	5 123	4 621
Övriga kostnader	2 633	3 271
Totalt övriga externa kostnader	460 633	525 533

Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	24 786	26 250
Övriga avgifter enligt lag och avtal	6 843	8 250
Totalt personalkostnader	31 629	34 500

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	65 591 500	65 591 500
Mark	19 800 000	19 800 000
Utgående anskaffningsvärden	85 391 500	85 391 500
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 093 196	- 546 596
Årets avskrivningar	- 546 600	- 546 600
Utgående avskrivningar	-1 639 796	-1 093 196
Utgående redovisat värde	83 751 704	84 298 304
<i>Varav</i>		
Byggnader	63 951 704	64 498 304
Mark	19 800 000	19 800 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
OBOS	2025-01-20	4,07 %	9 785 781	9 886 407
OBOS	2027-01-20	1,79 %	9 785 781	9 886 406
OBOS	2025-01-20	1,54 %	9 785 781	9 886 406
Summa skulder till kreditinstitut			29 357 343	29 659 219
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-19 672 188	-10 087 656
			9 685 156	19 571 563

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	30 187 000	30 187 000
Summa:	30 187 000	30 187 000

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen flyttade två av sina tre lån från OBOS bank i Norge till Nordea.

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Hanna Athley
Ordförande

Julia Svaneland
Ledamot

Henrik Johansson
Ledamot

Maria Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 april 2025



Gläntan ÅR24.pdf

(96060 byte)
SHA-512: 85488a7602e01219d2cd8606ea55f8df0c7f2
fcf5e3adb7f58bcec5729753e04b048ae5f729ca985205
98e26cf38620f3b1c0e8eef9cf0606d647132b9a4d09

Underskrifter

2025-04-01 15:47:50 (CET)



Elin Maria-Terese Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 10:56:00 (CET)



Hanna Maria Julia Starck Svaneland

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 13:34:14 (CET)



Hanna Mona Maria Athley

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-01 17:29:22 (CET)



Henrik Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-07 21:02:29 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Gläntan ÅR 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
66c27e9d9c19a2aa600bbd996ada010f4fafcd9059626f521a1e6a6fd3e755d8a8a4df2bc934f50d3f3b72980e89b14a50415ed9c9d2a68d9271d5ac7de389a
e



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.