



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gläntan i syd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, 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 Sundbyberg kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2026-01-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dansbanan 1	2014	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 140 bostadsrätter om totalt 10 197 kvm och 1 lokal om 131 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 327 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nour Samaan	Ordförande
Karin Willén	Styrelseledamot
Pasha Taalomi	Styrelseledamot
Souhayl Jannusi	Styrelseledamot
Miral Samaan Panagiotidou	Suppleant
Shaho Awier	Suppleant

Valberedning

Raad Abdulaziz
Natalia Sarnuelsson
Rebecca Spanier

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två av styrelsen

Revisorer

Per Engzell Extern revisor
Tripti Jain Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-14. nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-11. nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2033.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Byte av teknisk och ekonomisk förvaltare:

Under året fattade styrelsen beslut om att byta både teknisk och ekonomisk förvaltare. Tidigare förvaltare Riksbyggen avslutade sitt uppdrag och från och med 1 September 2025 har SBC tagit över det tekniska och ekonomiska förvaltningsuppdraget. Beslutet grundades i en samlad bedömning av föreningens behov av effektiv administration, kostnadseffektivitet och driftsäkerhet. Övergången genomfördes i samarbete med båda parter för att säkerställa kontinuitet i löpande ärenden, ekonomi och fastighetskötsel.

Övriga uppgifter

Extraordinära underhållskostnader – utbyte av varmvatten rör: under räkenskapsåret genomförde föreningen ett större åtgärdsprojekt för utbyte av varmvattenledningar i fastigheten. Åtgärderna var nödvändiga med hänsyn till tidigare vattenläckor och syftade till att förebygga framtida läckage och driftstörningar. Kostnaderna för projektet uppgick totalt till cirka 400 000 kronor som då påverkar åretsresultat. Styrelsen har fortlöpande informerat medlemmarna om projektets omfattning och planerat arbetet så att störningarna för boende begränsades i möjligaste mån.

Återställning av lokal/styrelserum:

Till följd av en tidigare vattenskada har återställningsarbete utförts i föreningens styrelserum. Arbetet omfattade reparation av skadade ytskikt, åtgärder av installationer samt övriga nödvändiga återställningsinsatser för att återföra lokalen till ett fullt brukbart skick.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 197 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 195 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 048 855	10 597 058	8 955 729	7 213 926
Resultat efter fin. poster	-1 606 115	-2 264 525	-2 998 440	-3 355 584
Soliditet (%)	78	79	78	79
Yttre fond	9 908 275	8 569 275	7 230 275	6 086 608
Taxeringsvärde	363 356 000	367 512 000	367 512 000	367 512 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	967	938	781	612
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	88	86	87
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 331	7 970	7 998	8 023
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 226	7 870	7 897	7 922
Sparande / kvm totalyta, kr	148	27	-26	-33
Elkostnad / kvm totalyta, kr	100	104	95	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	77	75	53	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	54	44	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	236	232	212	259
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,75	4,16	-	-
Räntekänslighet (%)	8,61	8,5	10,2	13,1

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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets förlust förklaras av ökade taxebundna kostnader, ytterligare indexregleringar samt planerat underhåll. Största enskilda kostnaden under året avser återställning av föreningsrummet och VVS-arbeten för byte av rör.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	321 725 000	-	-	321 725 000
Fond, yttre underhåll	8 569 275	-	1 339 000	9 908 275
Balanserat resultat	-23 025 811	-2 264 525	-1 339 000	-26 629 335
Årets resultat	-2 264 525	2 264 525	-1 606 115	-1 606 115
Eget kapital	305 003 940	0	-1 606 115	303 397 825

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 290 336
Årets resultat	-1 606 115
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 339 000
Totalt	-28 235 450

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	593 173
Balanseras i ny räkning	-27 642 277

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 048 855	10 597 058
Övriga rörelseintäkter	3	129 469	302 092
Summa rörelseintäkter		11 178 324	10 899 150
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 853 772	-5 633 861
Övriga externa kostnader	9	-1 031 424	-1 403 998
Personalkostnader	10	-255 950	-196 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 544 042	-2 544 237
Summa rörelsekostnader		-9 685 187	-9 778 619
RÖRELSERESULTAT		1 493 136	1 120 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 182	1 383
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 129 433	-3 386 439
Summa finansiella poster		-3 099 251	-3 385 056
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 606 115	-2 264 525
ÅRETS RESULTAT		-1 606 115	-2 264 525

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	382 395 448	384 849 916
Maskiner och inventarier	13	2 004 889	2 094 464
Summa materiella anläggningstillgångar		384 400 338	386 944 380
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		70 000	70 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 000	70 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		384 470 338	387 014 380
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		95 332	25 610
Övriga fordringar	14	2 659 632	12 314
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	267 324	175 761
Summa kortfristiga fordringar		3 022 288	213 685
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 000 117	931 653
Summa kassa och bank		4 000 117	931 653
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 022 405	1 145 338
SUMMA TILLGÅNGAR		391 492 743	388 159 718

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		321 725 000	321 725 000
Fond för yttre underhåll		9 908 275	8 569 275
Summa bundet eget kapital		331 633 275	330 294 275
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-26 629 335	-23 025 811
Årets resultat		-1 606 115	-2 264 525
Summa fritt eget kapital		-28 235 450	-25 290 335
SUMMA EGET KAPITAL		303 397 825	305 003 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 526 153	28 653 674
Summa långfristiga skulder		32 526 153	28 653 674
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	52 426 842	52 614 869
Leverantörsskulder		1 406 529	3 100
Skatteskulder		130 240	130 240
Övriga kortfristiga skulder		175 083	194 517
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 430 071	1 559 379
Summa kortfristiga skulder		55 568 765	54 502 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		391 492 743	388 159 718

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 493 136	1 120 531
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 544 042	2 544 237
	4 037 178	3 664 768
Erhållen ränta	2 180	1 383
Erlagd ränta	-3 129 433	-3 424 600
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	909 925	241 551
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-134 247	134 512
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 254 688	-864 869
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 030 366	-488 805
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	0
Amortering av lån	-315 548	-284 103
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 684 452	-284 103
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 714 818	-772 908
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	931 653	1 704 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 646 471	931 653

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Installationer	3,33 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	8 881 668	8 581 224
Hysesintäkter lokaler, moms	302 976	298 284
Hysesintäkter garage	330 970	21 600
Hysesintäkter garage, moms	495 840	640 080
Hysesintäkter förråd, moms	24 000	24 000
Hyses-/avgiftsbortfall garage, moms	-15 746	0
Vatten, moms	202 962	287 031
Varmvatten, moms	160 913	0
El, moms	616 170	700 602
Elintäkter laddstolpe moms	16 646	0
Påminnelseavgift	1 200	3 000
Dröjsmålsränta	76	0
Pantsättningsavgift	10 494	18 669
Överlåtelseavgift	16 647	22 568
Administrativ avgift	1 602	0
Andrahandsuthyrning	2 450	0
Öres- och kronutjämning	-13	0
Summa	11 048 855	10 597 058

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	129 469	4 918
Försäkringsersättning	0	297 174
Summa	129 469	302 092

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	49 833	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 581	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	54 761	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 909	16 007
Larm och bevakning	23 121	0
Städning enligt avtal	81 406	35 399
Besiktningar	9 221	7 085
Hissbesiktning	19 072	105 347
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	21 875	0
Brandskydd	5 140	12 912
Bevakning	3 326	0
Gårdkostnader	830	0
Snöröjning/sandning	285 079	126 288
Serviceavtal	143 711	117 123
Mattvätt/Hyrmattor	1 249	0
Förbrukningsmaterial	19 023	24 443
Summa	728 136	444 605

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 383	3 738
Installationer	4 025	26 488
Bostadsrättslägenheter	27 021	32 783
Trapphus/port/entr	50 573	89 226
Sophantering/återvinning	3 312	0
Dörrar och lås/porttele	24 822	42 881
Övriga gemensamma utrymmen	45 895	81 657
VVS	145 121	108 125
Värmeanläggning/undercentral	6 538	97 318
Ventilation	8 755	19 879
Elinstallationer	46 578	84 943
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 095
Hissar	108 648	19 803
Tak	5 326	0
Fasader	0	688
Fönster	0	22 136
Balkonger/altaner	40 143	8 769
Mark/gård/utemiljö	0	80 836
Garage/parkering	19 566	23 547
Vattenskada	282 081	852 273
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 000
Summa	828 786	1 605 186

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Lokaler	82 809	0
VVS	395 772	0
Elinstallationer	22 599	0
Hiss	91 994	0
Summa	593 173	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	1 029 418	1 069 023
Uppvärmning	790 688	769 823
Vatten	616 900	559 119
Sophämtning/renhållning	390 819	356 718
Summa	2 827 825	2 754 682

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	203 153	217 339
Kabel-TV	100 058	0
Bredband	507 519	546 928
Fastighetsskatt	65 120	65 120
Summa	875 850	829 387

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 592	0
Tele- och datakommunikation	57 681	15 318
Juridiska åtgärder	10 706	0
Inkassokostnader	23 822	5 513
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	201
Förvaltningskostnader	4 480	0
Revisionsarvoden extern revisor	27 687	29 625
Styrelseomkostnader	1 000	0
Föreningskostnader	5 062	5 155
Förvaltningsarvode enl avtal	789 360	1 127 627
Överlåtelsekostnad	22 488	18 503
Pantsättningskostnad	16 906	18 096
Övriga förvaltningsarvoden	33 780	175 486
Korttidsinventarier	10 608	1 597
Administration	14 578	6 878
Tidningar och facklitteratur	1 675	0
Föreningsavgifter	7 000	0
Summa	1 031 424	1 403 998

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	174 580	138 014
Föreningsarvode	35 000	11 500
Arbetsgivaravgifter	46 370	47 010
Summa	255 950	196 524

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	3 120 781	3 382 849
Dröjsmålsränta	6 810	1 262
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 842	2 328
Summa	3 129 433	3 386 439

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	409 803 000	409 803 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	409 803 000	409 803 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 953 084	-22 498 444
Årets avskrivning	-2 454 467	-2 454 641
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 407 552	-24 953 084
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	382 395 448	384 849 916
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>114 837 002</i>	<i>114 837 002</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	272 060 000	260 200 00
Taxeringsvärde mark	91 296 000	107 312 000
Summa	363 356 000	367 512 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 402 625	2 402 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 402 625	2 402 625
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-308 161	-218 565
Årets avskrivning	-89 575	-89 596
Utgående ackumulerad avskrivning	-397 736	-308 161
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 004 889	2 094 464

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	13 278	12 314
Transaktionskonto	1 595 254	0
Borgo räntekonto	1 051 099	0
Summa	2 659 632	12 314

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	36 629	0
Förutbet försäkr premier	71 121	0
Förutbet kabel-TV	0	9 250
Förutbet bredband	48 539	0
Upplupna intäkter	83 033	0
Upplupna ränteintäkter	28 002	0
Övr förutb kostn uppl int	0	166 511
Summa	267 324	175 761

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2026-04-24	4,03 %	23 653 665	23 850 882
SBAB	2027-11-22	2,73 %	28 653 665	28 850 882
SBAB	2026-11-17	2,84 %	28 653 665	28 850 882
SBAB	2027-07-13	2,63 %	3 992 000	0
Summa			84 952 995	81 552 646
Varav kortfristig del			52 426 842	52 307 348

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 83 320 315 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	10 670	0
Uppl kostn el	142 871	271 595
Uppl kostnad Värme	105 684	162 582
Uppl kostnad Extern revisor	28 000	0
Uppl kostn vatten	4 160	147 479
Uppl kostnad Sophämtning	476	43 633
Uppl kostnad arvoden	236 580	187 400
Uppl lagstadgade soc avg	0	58 881
Beräknade uppl. sociala avgifter	54 853	0
Förutbet hyror/avgifter	846 777	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	584 353
Uppl. driftskostnader	0	33 821
Övriga uppl kostn och förutb int	0	41 635
Beräkn arvode revision	0	28 000
Summa	1 430 071	1 559 379

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	88 275 000	88 275 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-26.

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

Sundbyberg kommun

Nour Samaan
Ordförande

Karin Willén
Styrelseledamot

Pasha Taalomi
Styrelseledamot

Souhayl Jannusi
Styrelseledamot

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

Per Engzell
Extern revisor

Tripti Jain
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 16:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2026 15:03

DOCUMENT ID:

S1gJNahHgMx

ENVELOPE ID:

B1kN6nBgGe-S1gJNahHgMx

DOCUMENT NAME:

Brf Gläntan i syd, 769622-5411 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

bee513759f71484ada65e794c2437f9679a299cabd0944
4958cfa0c91d942cdff59b1f09c22f42124e3c8a0f14347
8e18906d04ad64a949d7be0c9b8815bdba1

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant









eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NOUR SAMAAAN ordforande@brfglantanutur svik.se	 Signed Authenticated	28.05.2026 15:27 28.05.2026 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.10.254
2. Karin Maria Veronica Willén kajsawillen@gmail.com	 Signed Authenticated	28.05.2026 20:04 28.05.2026 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.164.229
3. SOUHAYL JANNUSI souhayl.jannusi@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 09:48 29.05.2026 09:45	eID Low	Swedish BankID IP: 194.5.155.190
4. Pasha Taalomi p_taalomi@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 15:56 29.05.2026 22:37	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.220.51
5. Tripti Jain triptijain02@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 15:57 01.06.2026 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.221.224
6. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 16:04 01.06.2026 16:03	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

* 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 Bostadsrättsförening Gläntan i Syd, org.nr 769622-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Gläntan i Syd för år 2025.

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 31 december 2025 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen

kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsförening Gläntan i Syd i för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 tryggsätt.

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 överskott eller underskott, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Tripti Jain
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.06.2026 07:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 28.05.2026 15:03

DOCUMENT ID:

HylEa3rgfe

ENVELOPE ID:

BkkVphreMg-HylEa3rgfe

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Gläntan i Syd.pdf

2 pages

SHA-512:

87501aa04f0ca3e5f9bad34d308151218168e690486df2f
16b316616522ffee3eb38b433c1803b1f6b1953270927f
9ba63f77b0203e9793e86d68141e45a26a7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell per@engzellrevision.se	Signed Authenticated	01.06.2026 16:05 01.06.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130
2. Tripti Jain triptijain02@gmail.com	Signed Authenticated	02.06.2026 07:03 02.06.2026 07:02	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.221.224

* 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