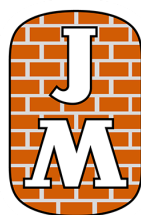


Årsredovisning 2025

Brf Gläntan 1

769638-4929



@home



H1IRF1811Mx-Bykq1LkyGg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gläntan 1

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-09 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Linköping.

Äkta förening

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

Byggnaderna är taxerade som uppförda och har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Elittruppen 1 Linköpings kommun. Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 8 107m². Föreningen disponerar över 60 bilparkeringsplatser och sex MC-platser i garage. Av föreningens p-platser är 17 försedda med laddbox för elbil. Föreningen disponerar över 30 markparkeringsplatser som ingår i gemensamhetsanläggning belägen på närliggande fastighet, samtliga med laddbox för elbil. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i kostnadskalkyl/ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, cykelverkstad, fastighets- och rullstolsförråd samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator och cykelväg med tillhörande belysningsarmaturer och ledningar, planteringar, dagvattenledningar med tillhörande brunnar och fördröjningsmagasin, cykelplatser och markparkeringsplaster med tillhörande elladdningsstolpar samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen skall från och med övertagande av gemensamhetsanläggningen svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Från tillträdesdagen till övertagandet svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode av 100 000 kronor inklusive moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet har förmån av servitut avseende spill- och dagvattenledningar, dräneringsledningar med tillhörande pumpstation samt el- och teleledningar i mark. Föreningens fastighet har förmån av servitut avseende sopkassuner och sophus med tillhörande dagvatten- och elledningar i mark.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 12,4 kr/m³ och el 1,06 kr/kWh exkl moms.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 694 000 kronor (694 000 kronor) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är lika med amortering i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Styrelsens sammansättning

Agneta Gustafsson	Ordförande
Evert Käll	Suppleant
Karin Axman	Suppleant
Leons Korial Yokhana	Suppleant
Albin Törnqvist	Styrelseledamot
Björn Harry Klint	Styrelseledamot
Johan Lindén	Styrelseledamot
Per Palmquist	Styrelseledamot

Valberedning

Lars Åhman, sammankallande, Annette Rotting och Mari Gustafsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Caroline Ferm Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2052.

Avtal med leverantörer

Billaddare, datahantering	Charge Amp
Bredband	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
El handel	Vattenfall
Fastighets styrning	KTC Online
Garageporten	Alldoor AB
Hissar	Kone AB
Individuell mätning el & vatten	Brunata AB
Miljörum, återvinning	Pre Zero
Nycklar, dörrautomatik	Avarn Security
Periodisk läcksökning	Månssons rör & vattenpumpar AB
Service avtal, taggar	Lundgrens El AB
Teknisk Förvaltning	JM@Home AB
Väderprognosstyrning	Kiona AB

Övrig verksamhetsinformation

Dukaten har tagit över parkeringsövervakningen på våra gator närmast fastigheterna.

Nya parkerings markeringar i garaget samt nya sifferlappar har satts upp.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån är ränteomsatt till en lägre ränta i juni/juli 2025, löptid två år. Ytterligare ett lån kommer att ränteomsättas i halvårsskiftet 2026.

Förändringar i avtal

Ett nytt avtal kommer att tecknas med Certego i stället för Avarn under 2026 avseende nyckel hanteringen

Övriga uppgifter

Pergolan på innergården har kompletterats med ytterligare en soffa och ett bord.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 164 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 167 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	*2023	2022
Nettoomsättning	9 047 335	8 924 879	2 185 393	-
Resultat efter fin. poster	-1 825 131	-2 113 241	-159 391	-
Soliditet (%)	75	74	74	38
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	983	977	559	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	89	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 050	14 136	14 221	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 050	14 136	14 221	-
Sparande / kvm totalyta, kr	81	45	103	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	92	79	28	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	67	75	11	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	16	2	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	187	169	41	-
Räntekänslighet (%)	14,29	14,50	27,59	-

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 (totalt 298 921 kr) 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.

* 2023 var första året som föreningen redovisade ett eget resultat. Avräkning mot byggherren gjordes 2023-09-30, dessförinnan tillföll intäkter och kostnader byggherren. Därför återspeglar 2023 års resultat endast årets tre sista månader.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Anledningen till det negativa resultatet är att lånen är bundna till relativt höga räntor. I takt med att dessa förfaller kommer de bindas om till lägre räntor och kostnaden kommer då att minska. Föreningen kommer över tid att uppnå ett positivt resultat då avgifterna förväntas att höjas i takt med en ökad inflation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	191 849 000	-	-	191 849 000
Upplåtelseavgifter	147 111 000	-	-	147 111 000
Fond, yttre underhåll	140 761	-	243 210	383 971
Balanserat resultat	-300 152	-2 113 241	-243 210	-2 656 603
Årets resultat	-2 113 241	2 113 241	-1 825 131	-1 825 131
Eget kapital	336 687 368	0	-1 825 131	334 862 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 656 603
Årets resultat	-1 825 131
Totalt	-4 481 734

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	243 210
Balanseras i ny räkning	-4 724 944
	-4 481 734

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	9 037 702	8 924 879
Övriga rörelseintäkter	3	18 079	-7
Summa rörelseintäkter		9 055 781	8 924 872
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 859 869	-2 625 476
Övriga externa kostnader	8	-241 160	-195 524
Personalkostnader	9	-104 035	-156 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 480 748	-2 480 748
Summa rörelsekostnader		-5 685 812	-5 458 188
RÖRELSERESULTAT		3 369 969	3 466 684
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 952	4 354
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 198 052	-5 584 279
Summa finansiella poster		-5 195 100	-5 579 925
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 825 131	-2 113 241
ÅRETS RESULTAT		-1 825 131	-2 113 241

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	449 018 317	451 499 065
Summa materiella anläggningstillgångar		449 018 317	451 499 065
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		449 018 317	451 499 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 681	29 244
Övriga fordringar	11	1 234 563	1 798 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	193 767	174 461
Summa kortfristiga fordringar		1 450 011	2 002 065
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 450 011	2 002 065
SUMMA TILLGÅNGAR		450 468 328	453 501 130

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		338 960 000	338 960 000
Fond för yttre underhåll		383 971	140 761
Summa bundet eget kapital		339 343 971	339 100 761
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 656 603	-300 152
Årets resultat		-1 825 131	-2 113 241
Summa fritt eget kapital		-4 481 734	-2 413 393
SUMMA EGET KAPITAL		334 862 237	336 687 368
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	84 387 750	86 469 750
Summa långfristiga skulder		84 387 750	86 469 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	29 517 250	28 129 250
Leverantörsskulder		502 521	569 771
Skatteskulder		112 000	590 000
Övriga kortfristiga skulder		14	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 086 556	1 054 991
Summa kortfristiga skulder		31 218 341	30 344 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		450 468 328	453 501 130

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 369 969	3 466 684
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 480 748	2 480 748
	5 850 717	5 947 432
Erhållen ränta	2 952	4 354
Erlagd ränta	-5 198 052	-5 584 279
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	655 617	367 507
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	442 169	-394 193
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-513 671	1 086 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	584 115	1 059 544
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-694 000	-694 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-694 000	-694 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-109 885	365 544
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 214 668	849 124
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 104 783	1 214 668

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gläntan 1 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. Principerna är oförändrade jämför med föregående räkenskapsår.

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	120 år
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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
Årsavgift bostäder	7 391 998	7 352 068
Hysesintäkt p-platser	947 583	914 744
Hysesintäkter förråd	22 088	26 202
Intäkter internet	287 980	286 711
Intäkter varmvatten	40 133	35 803
Intäkter el	258 788	248 276
Övriga intäkter	68 429	45 568
Nycklar/lås vidarefakturerings	942	6 473
Andrahandsuthyrning	19 761	9 034
Summa	9 037 702	8 924 879

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerings	9 633	0
Öres- och kronutjämnings	-2	-7
Erhållna statliga bidrag	8 448	0
Summa	18 079	-7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	0	18 875
Fastighetsskötsel	485 829	432 669
Besiktning och service	103 822	171 082
Väderprognosstyrning	28 034	18 328
Trädgårdsarbete	945	0
Snöskottning	2 469	4 021
Summa	621 099	644 975

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	18 025	29 424
Löpande rep och underhåll ventilation	66 775	44 650
Löpande rep och underhåll hissar	0	1 984
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	18 106	11 768
Reparationer	0	499
Summa	102 906	88 325

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	744 858	640 149
Uppvärmning	545 917	606 729
Vatten	228 290	125 835
Sophämtning	189 854	211 258
Summa	1 708 919	1 583 971

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	83 836	58 017
Bredband	293 109	188 188
Beräknad fastighetsskatt	50 000	62 000
Summa	426 945	308 205

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	40 526	26 163
Förbrukningsmaterial	12 629	11 986
Revisionsarvoden	40 725	16 875
Ekonomisk förvaltning	147 280	140 500
Summa	241 160	195 524

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	121 950
Sociala avgifter	15 835	34 491
Summa	104 035	156 441

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	454 600 000	454 600 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	454 600 000	454 600 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 100 935	-620 187
Årets avskrivning	-2 480 748	-2 480 748
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 581 683	-3 100 935
Utgående restvärde enligt plan	449 018 317	451 499 065
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	156 910 960	156 910 960
Taxeringsvärde byggnad	295 000 000	226 200 000
Taxeringsvärde mark	53 000 000	61 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	120 936	531 974
Skattefordringar	0	48 852
Övriga fordringar	8 844	2 866
Klientmedelskonto hos ekonomisk förvaltare	1 104 070	1 214 668
Räntebärande klientmedelskonto	713	0
Summa	1 234 563	1 798 360

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 785	72 504
Försäkringspremier	58 434	54 616
Bredband	70 548	47 341
Summa	193 767	174 461

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2027-06-28	2,39 %	27 782 250	28 129 250
SEB	2026-06-28	4,83 %	28 823 250	28 823 250
SEB	2027-06-28	4,77 %	28 823 250	28 823 250
SEB	2028-06-28	4,82 %	28 476 250	28 823 250
Summa			113 905 000	114 599 000
Varav kortfristig del			29 517 250	28 129 250

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 110 435 000 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 505	0
EI	92 523	91 970
Uppvärmning	34 768	39 641
Utgiftsräntor	26 686	30 904
Vatten	36 709	18 067
Löner	88 200	88 200
Uppl kostn renhållningsavg	24 581	14 172
Beräknade uppl. sociala avgifter	27 712	27 712
Förutbetalda avgifter/hyror	723 872	716 200
Beräknat revisionsarvode	30 000	28 125
Summa	1 086 556	1 054 991

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	120 640 000	120 640 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Extrastämma planerad till den 29/1 2026 angående Stadgeändring, andra beslutet. Under 2026 kommer ett nytt avtal att förhandlas avseende den Tekniska förvaltningen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Linköping

Agneta Gustafsson
Ordförande

Albin Törnqvist
Styrelseledamot

Björn Harry Klint
Styrelseledamot

Johan Lindén
Styrelseledamot

Per Palmquist
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 08:24

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 11.05.2026 14:45

DOCUMENT ID:

Bykq1LkyGg

ENVELOPE ID:

H1LRF1811Mx-Bykq1LkyGg

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Gläntan 1, för signering.pdf

19 pages

SHA-512:

a580ecf41def660e7b019f8f476b20c1ed6734cf7b4a0c8
55308a1463c58484f26543f36cc8f44b1224667c4fd88ec
fe2b29b913e452f390d1b58e471a91d365

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. Ingrid Agneta Gustafsson agneta.gustafson@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:57 11.05.2026 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.23.43
2. Albin Martin Törnqvist albintornqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 02:41 12.05.2026 02:35	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.35.73
3. BJÖRN HARRY KLINT bk.klint@boremail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:13 12.05.2026 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.227
4. Per Johan Lindén johlin214@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:21 12.05.2026 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.88.179
5. Per Magnus Palmquist per.palmquist62@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 21:06 12.05.2026 20:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.226
6. EMMA CAROLINE FERM Caroline.Ferm@se.ey.com	 Signed Authenticated	15.05.2026 08:24 15.05.2026 08:20	eID Low	Swedish BankID IP: 193.234.231.213

* 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 1, org.nr 769638-4929.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gläntan 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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.

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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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, förfalskning, 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 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 av Bostadsrättsföreningen Gläntan 1 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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 trygghetssätt.

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
- 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Caroline Ferm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.05.2026 08:24

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 11.05.2026 14:51

DOCUMENT ID:

r1g3RIUkJzl

ENVELOPE ID:

rJj0g8JJMI-r1g3RIUkJzl

DOCUMENT NAME:

25 Revisionsberättelse Brf Gläntan 1.pdf

2 pages

SHA-512:

cb9f4c8b24be66a2d284744c27cad44075b85f73ed8d5a
589b65bc0e42642e9a4bf6475de43b53f537759498ce50
419cf88469fb554d037a1f6286d68ed043e7

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA CAROLINE FERM	Signed	15.05.2026 08:24	eID	Swedish BankID
Caroline.Ferm@se.ey.com	Authenticated	15.05.2026 08:20	Low	IP: 193.234.231.213

* 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