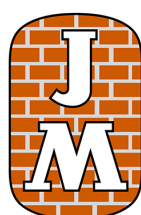


Årsredovisning 2025

Brf Gläntan i Lund

769641-0906



@home



Hy-BTngyGI-B1MS62lkGe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gläntan i Lund

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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 2022-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-07 hos Bolagsverket.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkte bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkte bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskavsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkte bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Om föreningen vid tidpunkten för lägenhetsförsäljningen uppfyllt kraven för att vara en äkte bostadsrättsförening kan säljaren beviljas uppskavsavdrag under förutsättning att övriga krav är uppfyllda för avdrag.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2024 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2040 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

Moms

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

Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart för fastigheten Vipemöllan 54 i Lunds kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar tre flerbostadshus med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea och biarea ca. 5 264 kvm, 50 parkeringsplatser varav 46 i garage där 14 parkeringsplatser kommer att vara försedda med laddpunkt för elbil samt 2 vara MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa där kollektivt bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring för styrelsens ledamöter ingår.

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 det övernattningsrum samt extra lägenhetsförråd för uthyrning, cykelförråd, barnvagnsförråd, rullstolsförråd, cykelverkstad samt två skyddsrum.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende belysning, dagvattenbrunnar, köryta samt sopkassuner (GA:6). Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende in- och utfartsväg från Vipeholms allé samt dagvattenbrunn (GA:7). Andelstalen är fastställda till 44/79 (GA:6) och 71/255 (GA:7).

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende breddning av ytvatten vid 100-årsregn över Vipemöllan 54, transformatorstation och elledning.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 26 juni 2024, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 juni 2024. Tidigare tillstånd att upplåta bostadsrätt är inkluderat i det senaste tillståndet.

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.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 66,40 kr/m³ och el 2 kr/kWh inkl moms.

Fastighetslån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 17 mars 2025.

Under året har föreningen amorterat 252 000 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 15.

Räntegaranti

JM AB har lämnat en begränsad räntegaranti till föreningen i enlighet med vad som framgår i ekonomisk plan.

I samband med slutplacering av föreningens lån fastställdes räntegarantins slutliga belopp, vilket uppgår till 460 800 kr. Räntegarantin är reglerad i avräkningen.

Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 19 september 2024. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 juni 2025.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostad	306 865 000	Insatser	153 549 000
		Upplåtelseavgifter	81 316 000
		Lån	72 000 000
	306 865 000		306 865 000

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 306 865 000 kr.

Styrelsens sammansättning

Jan Norén	Ordförande
Anita Enqvist	Styrelseledamot
Marika Lundblad	Styrelseledamot
Martin Herou	Styrelseledamot
Martin Litz	Styrelseledamot
Anneli Dolovski	Suppleant
Hassan Sojod	Suppleant
Mats Olav Gunnarsson	Suppleant

Valberedning

Ingrid Norén
Mårten Svensson

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Erik Mauritzson	Auktoriserad revisor	Ernst & Young AB
	Revisors suppleant	Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 1 271 120 kr. Föreningen har valt att ej sätta av enligt underhållsplanen utan avsättningen görs enligt stadgarna, 30 kr/kvm, vilket motsvarar 157 920 kr/år.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
El	Vattenfall
Fastighetsjour	Örestads Idustribevakning AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	JM AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser av ekonomisk karaktär har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under andra kvartalet 2024. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 470 095	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-162 801	-	-	-
Soliditet (%)	76	37	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	834	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 630	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 630	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	171	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	89	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,35	-	-	-

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 348 560 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.

Nyckeltalen kan vara missvisande då föreningen endast har haft intäkter och kostnader från och med avräkningsdagen 1 juli 2025.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa kapitalet är att avskrivningar belastar resultatet. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning). 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	111 660 000	-	122 750 000	234 410 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-162 801	-162 801
Eget kapital	111 660 000	0	122 587 199	234 247 199

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-162 801
Totalt	-162 801

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	157 920
Balanseras i ny räkning	-320 721
	-162 801

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten. Resultaträkningen speglar perioden 1 juli 2025 avräkningsdag till och med 31 december 2025.

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	2		
Nettoomsättning		2 470 095	0
Rörelseintäkter		478 521	0
Summa rörelseintäkter		2 948 616	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-824 000	0
Övriga externa kostnader	7	-79 358	0
Personalkostnader	8	-77 200	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 065 462	0
Summa rörelsekostnader		-2 046 020	0
RÖRELSERESULTAT		902 596	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 127	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 067 524	0
Summa finansiella poster		-1 065 397	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-162 801	0
ÅRETS RESULTAT		-162 801	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	305 799 538	0
Pågående projekt	11	0	298 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar		305 799 538	298 500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		305 799 538	298 500 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 760	5 224
Övriga fordringar	12	1 764 886	3 437 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	150 628	0
Summa kortfristiga fordringar		1 927 274	3 442 488
Kassa och bank			
Kassa och bank		92 817	159 889
Summa kassa och bank		92 817	159 889
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 020 090	3 602 377
SUMMA TILLGÅNGAR		307 819 628	302 102 377

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		234 410 000	111 660 000
Summa bundet eget kapital		234 410 000	111 660 000
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-162 801	0
Summa fritt eget kapital		-162 801	0
SUMMA EGET KAPITAL		234 247 199	111 660 000
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	14	0	189 781 161
Skulder till kreditinstitut	15, 17	53 244 000	0
Summa långfristiga skulder		53 244 000	189 781 161
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	18 504 000	0
Leverantörsskulder		138 124	455 624
Skatteskulder		159 500	0
Övriga kortfristiga skulder		546 724	96 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	980 081	108 956
Summa kortfristiga skulder		20 328 429	661 216
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		307 819 628	302 102 377

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	902 596	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 065 462	0
	1 968 058	0
Erhållen ränta	2 127	0
Erlagd ränta	-1 067 524	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	902 661	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 447 177	-1 731 021
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	658 213	643 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 008 051	-1 087 567
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 365 000	-111 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 365 000	-111 000 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	122 750 000	110 860 000
Upptagna lån	173 000 000	0
Amortering av lån	-100 747 000	0
Förändring av checkräkningskredit	-189 781 161	1 212 582
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 221 839	112 072 582
ÅRETS KASSAFLÖDE	864 890	-14 985
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	782 542	797 527
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 647 432	782 542

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gläntan i Lund 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 jämfört med 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 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.

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, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 865 658	0
Hysesintäkter garage	252 289	0
Hysesintäkter förråd	7 200	0
Intäkter internet	97 980	0
Varmvatten, moms	57 333	0
El, moms	173 729	0
Övernattnings-/gästlägenhet	15 900	0
Övriga intäkter	6	0
Summa	2 470 095	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	11 250	0
Städning	24 688	0
Teknisk fastighetsförvaltning enligt avtal	25 650	0
Serviceavtal	16 672	0
Väderprognosstyrning	5 000	0
Trädgårdsarbete	95 377	0
Vinterunderhåll	6 677	0
Summa	185 314	0

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll hissar	7 055	0
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	9 797	0
Summa	16 853	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	211 760	0
Fjärrvärme	164 069	0
Vatten	90 689	0
Sophämtning	22 416	0
Summa	488 934	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	46 571	0
Digitala tjänster	66 416	0
Beräknad fastighetsskatt	19 912	0
Summa	132 899	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	207	0
Övriga förvaltningskostnader	3 953	0
Revisionsarvoden	17 625	0
Ekonomisk förvaltning	48 850	0
Bankkostnader	2 343	0
Tillsynsavgifter Myndigheter	6 381	0
Summa	79 358	0

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	0
Sociala avgifter	18 400	0
Summa	77 200	0

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 067 524	0
Summa	1 067 524	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering	306 865 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	306 865 000	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-1 065 462	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 065 462	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	305 799 538	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 154 395</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	139 950 000	0
Taxeringsvärde mark	28 000 000	0
Summa	167 950 000	0

NOT 11, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	298 500 000	187 500 000
Årets investeringar	16 730 000	111 000 000
Omfört till Byggnad	-315 230 000	0
Summa pågående arbeten	0	298 500 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran Entreprenör	0	2 781 220
Skattekonto	160 485	33 391
Övriga fordringar	49 785	0
Transaktionskonto	503 253	622 653
Borgo	1 051 363	0
Summa	1 764 886	3 437 264

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 946	0
Försäkringspremier	18 508	0
Bredband	48 174	0
Summa	150 628	0

NOT 14, BYGGNADSKREDITIV

	2025-12-31	2024-12-31
Byggnadskreditiv	0	189 781 161
Summa	0	189 781 161

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2029-03-28	3,46 %	17 748 000	
SEB	2028-03-17	3,34 %	18 000 000	
SEB	2027-03-28	3,17 %	18 000 000	
SEB	2026-03-28	3,01 %	18 000 000	
Summa			71 748 000	0
Varav kortfristig del			18 504 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 228 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 870	0
El	45 701	0
Uppvärmning	52 884	0
Uppl kostn räntor	373 968	0
Vatten	16 676	0
Uppl kostn renhållningsavg	3 865	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 425	0
Förutbetalda avgifter/hyror	361 198	108 956
Beräknat styrelsearvode	65 244	0
Beräknat revisionsarvode	35 250	0
Summa	980 081	108 956

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	72 000 000	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

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

Lund

Jan Norén
Ordförande

Anita Enqvist
Styrelseledamot

Marika Lundblad
Styrelseledamot

Martin Herou
Styrelseledamot

Martin Litz
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 19:48

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 12.05.2026 16:46

DOCUMENT ID:

B1MS62lkGe

ENVELOPE ID:

Hy-BTngyGl-B1MS62lkGe

DOCUMENT NAME:

Brf Gläntan i Lund ÅR 2025.pdf

19 pages

SHA-512:

1b1367bf8758a238e4de5b4f761d794569140568986efb
8609533e57c47ec0c3982d6d210bee28f36e14f7fda40d
d3a2a4a340a8b04849a91efdd4a99e35d1e6

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
Anita Margareth Enqvist anita55me@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:53 12.05.2026 16:52	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.233
MARIKA LUNDBLAD marika.lundblad@gmail.co m	 Signed Authenticated	12.05.2026 16:55 12.05.2026 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.237
JAN NORÉN jan.noren@lundsvs.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:02 12.05.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.168.13
MARTIN HEROU heroumartin@icloud.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:03 12.05.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 193.203.13.174
Martin Litz martin@litz.nu	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:11 12.05.2026 17:11	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.174.79
ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 19:48 12.05.2026 19:42	eID Low	Swedish BankID IP: 85.24.130.243

* 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gläntan i Lund, org.nr 769641-0906

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gläntan i Lund 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.

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. Risker 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.





Shape the future with confidence

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 i Lund för år 2025 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 19:48

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 12.05.2026 19:40

DOCUMENT ID:

HJrWI1-yMx

ENVELOPE ID:

rJVZLkbbkGe-HJrWI1-yMx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Gläntan.pdf

2 pages

SHA-512:

541006dc9cdab5f0c4e8069666f65f3131f32edfe032ca9
4e65abd92d5dc884ec210dd5f9291f17d67eddafb14dde
8101ba75e685c562cfc3064b68c923b3303

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON	Signed	12.05.2026 19:48	eID	Swedish BankID
erik.mauritzson@se.ey.co m	Authenticated	12.05.2026 19:42	Low	IP: 85.24.130.243

* 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