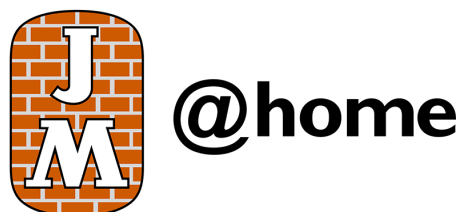


# Årsredovisning 2023

## Brf Gläntan 1

769638-4929



B1L9IlyEA-Syv98LkNA

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gläntan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Sammanträden och styrelsemöten .....	s. 4
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2020-03-09.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Linköping.

### 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 (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkta 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 äkta 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 äkta 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 är under uppförande och kommer troligtvis åsättas värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage.

#### *Mervärdesskatt*

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 Elittruppen 1 i Linköpings kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Elittruppen 1. Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 8 107m<sup>2</sup>. 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 Trygg-Hansa.

#### *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 skall delta 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. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar i gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning i föreningens hus.

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

## **Föreningens ekonomi**

#### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 21 februari 2022. Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 24 oktober 2022, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 27 oktober 2022.

#### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 20 juni 2023.

Under året har föreningen amorterat 347 000 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 11.

#### *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 1 juni 2023. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2023.

#### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den dag månad år följande utseende:

Anskaffningskostnad	454 600 000	Insatser	191 849 000
		Upplåtelseavgifter	147 111 000
		Lån	115 640 000
	454 600 000		454 600 000

#### Styrelsens sammansättning

Agneta Gustafsson	Ordförande
Björn Harry Klint	Styrelseledamot
Johan Lindén	Styrelseledamot
Leons Korial Yokhana	Styrelseledamot
Pandeli Thimjo	Styrelseledamot
Evert Käll	Suppleant
Nicklas Gilbertsson	Suppleant
Per Palmquist	Suppleant
Karin Axman	Suppleant

#### Valberedning

Lars Åhman, sammankallande  
Mari Gustafsson  
Anette Rotting

#### Firmateckning

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

#### Revisorer

Ernst & Young AB Huvudansvarig Joakim Svensson

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-24. Uppdatering av stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft nio protokollförda sammanträden.

#### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Bredband	Telia AB
Individuell mätning el & vatten	Brunata AB

Väderprognosstyrning	Kiona AB
Periodisk läck-sökning	Månssons rör & vattenpumpar
Serviceavtal	Lundgrens El

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

#### Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 454 600 000 kr.

#### 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.

Årsavgifterna höjdes med 4% från och med 1 oktober 2023. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 12,4 kr/m<sup>3</sup> och el 1,06 kr/kVh inkl moms.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 110 st. Tillkommande medlemmar under året var 32 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 139 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 30 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 185 393	-
Resultat efter fin. poster	-159 391	-
Soliditet (%)	74	38
Yttre fond	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	559	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	181,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	14 221	-
Skuldsättning per kvm	14 221	-
Sparande per kvm	103	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	11	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	2	-
Energikostnad per kvm	41	-
Räntekänslighet	27,59	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el och vatten (totalt 157 204 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

## Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. 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

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2022-12-31			2023-12-31
Insatser	136 930 000	-	54 919 000	191 849 000
Upplåtelseavgifter	0	-	147 111 000	147 111 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-159 391	-159 391
<b>Eget kapital</b>	<b>136 930 000</b>	<b>0</b>	<b>201 870 609</b>	<b>338 800 609</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-159 391
<b>Totalt</b>	<b>-159 391</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	140 761
Balanseras i ny räkning	-300 152
	<b>-159 391</b>

Resultaträkningen för året speglar perioden 2023-10-01 - 2023-12-31. Perioden innan uppbar JM AB intäkter och kostnader för föreningen i enlighet med entreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkten fastställdes till 2023-09-30.

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 185 393	0
Övriga rörelseintäkter	3	308 126	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 493 519</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-546 114	0
Övriga externa kostnader	7	-54 239	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-620 187	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 220 540</b>	<b>0</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 272 979</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		201	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 432 571	0
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 432 370</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-159 391</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-159 391</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	8	453 979 813	0
Pågående projekt	9	0	326 375 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>453 979 813</b>	<b>326 375 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>453 979 813</b>	<b>326 375 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		271 096	29 285
Övriga fordringar		884 244	2 156 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	86 988	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 242 328</b>	<b>2 185 383</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	30 429 800
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>30 429 800</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 242 328</b>	<b>32 615 183</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>455 222 141</b>	<b>358 990 183</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		338 960 000	136 930 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>338 960 000</b>	<b>136 930 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		-159 391	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-159 391</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>338 800 609</b>	<b>136 930 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	11	0	221 834 878
Skulder till kreditinstitut	12	114 599 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>114 599 000</b>	<b>221 834 878</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	694 000	0
Leverantörsskulder		38 303	0
Övriga kortfristiga skulder		75	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 090 154	225 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 822 532</b>	<b>225 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>455 222 141</b>	<b>358 990 183</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 272 979</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	620 187	0
	<b>1 893 166</b>	<b>0</b>
Erhållen ränta	201	0
Erlagd ränta	-1 432 571	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>460 796</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 241 317	-1 097 547
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	626 313	225 305
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 328 426</b>	<b>-872 242</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-128 225 000	-326 375 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-128 225 000</b>	<b>-326 375 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	202 030 000	132 330 000
Upptagna lån	115 640 000	281 287 816
Amortering av lån	-222 181 878	-59 452 938
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>95 488 122</b>	<b>354 164 878</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-30 408 452</b>	<b>26 917 636</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>31 257 576</b>	<b>4 339 940</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>849 124</b>	<b>31 257 576</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gläntan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är förändrade jämfört med föregående år.

### Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 3 034 561 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

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.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 178 132	0
Parkering	663 183	0
Hysesintäkter förråd	17 937	0
Bredband	196 798	0
Vatten	18 659	0
El	141 040	0
Övriga intäkter	1 054	0
Entreprenör enligt avtal	-3 031 410	0
<b>Summa</b>	<b>2 185 393</b>	<b>0</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Entreprenör enligt avtal	308 123	0
Öres- och kronutjämning	3	0
<b>Summa</b>	<b>308 126</b>	<b>0</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	98 906	0
Besiktning och service	28 875	0
Snöskottning	4 977	0
Reparationer	9 204	0
<b>Summa</b>	<b>141 962</b>	<b>0</b>

#### NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Elavgifter	226 434	0
Fjärrvärme	85 866	0
Vatten	17 812	0
Sophämtning	62 522	0
<b>Summa</b>	<b>392 634</b>	<b>0</b>

#### NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	11 517	0
<b>Summa</b>	<b>11 517</b>	<b>0</b>

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	8 394	0
Ekonomisk förvaltning	32 219	0
Konsultkostnader	13 626	0
<b>Summa</b>	<b>54 239</b>	<b>0</b>

## NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Omklassificering	454 600 000	0
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>454 600 000</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-620 187	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-620 187</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>453 979 813</b>	<b>0</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>156 910 960</i>	<i>0</i>

## NOT 9, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	326 375 000	0
Inköp	128 225 000	326 375 000
Omklassificering	- 454 600 000	0
Utgående anskaffningsvärde	0	326 375 000

## NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 529	0
Försäkringspremier	30 709	0
Kabel-TV	2 750	0
<b>Summa</b>	<b>86 988</b>	<b>0</b>

## NOT 11, BYGGNADSKREDITIV

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnadskreditiv	0	221 834 877,58

## NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2025-06-28	5,00 %	28 823 250	
SEB	2026-06-28	4,83 %	28 823 250	
SEB	2027-06-28	4,77 %	28 823 250	
SEB	2028-06-28	4,82 %	28 823 250	
<b>Summa</b>			<b>115 293 000</b>	<b>0</b>
Varav kortfristig del			694 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 111 823 000 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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 362	17 226
El	237 544	0
Fjärrvärme	85 866	0
Ränta	31 096	0
Vatten	19 352	0
Styrelsearvode	11 250	0
Sociala avgifter	3 535	0
Förutbetalda avgifter/hyror	642 399	208 079
Beräknat revisionsarvode	33 750	0
<b>Summa</b>	<b>1 090 154</b>	<b>225 305</b>

**NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	120 640 000	120 640 000

## Underskrifter

Linköping den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

---

Agneta Gustafsson  
Ordförande

---

Björn Klint  
Styrelseledamot

---

Johan Lindén  
Styrelseledamot

---

Leons Korial Yokhana  
Styrelseledamot

---

Pandeli Thimjo  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

---

Joakim Svensson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

28.05.2024 13:55

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 25.05.2024 14:16

DOCUMENT ID:

Syv98LkNA

ENVELOPE ID:

B1L9IlyEA-Syv98LkNA

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Gläntan 1.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ingrid Agneta Gustafsson agneta.gustafson@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2024 09:57 26.05.2024 09:32	eID Low	Swedish BankID IP: 81.235.23.43
2. BJÖRN KLINT bk.klint@boremail.com	Signed Authenticated	26.05.2024 11:25 26.05.2024 11:21	eID Low	Swedish BankID IP: 46.194.208.220
3. Per Johan Lindén johlin214@gmail.com	Signed Authenticated	26.05.2024 12:47 26.05.2024 12:45	eID Low	Swedish BankID IP: 82.96.63.109
4. LEONS KORIAL YOKHANA leons0001@hotmail.com	Signed Authenticated	26.05.2024 12:53 26.05.2024 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.28.144
5. PANDELI THIMJO pthimjo@gmail.com	Signed Authenticated	27.05.2024 13:24 27.05.2024 13:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.248
6. JOAKIM SVENSSON Joakim.Svensson@se.ey.com	Signed Authenticated	28.05.2024 13:55 28.05.2024 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.169

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 år 2023.

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 2023 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 år 2023 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 revisionsssed 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 bebyggande 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Joakim Svensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JOAKIM SVENSSON**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: d596fe59162968[...]15516d72b74ba

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-28 11:56:50 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>