



# 2023

Årsredovisning

Brf Gläntan 3 i

Fiskebäckskil



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gläntan 3 i Fiskebäckskil

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
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 3
Upplysning vid förlust .....	s. 3
Förändringar i eget kapital .....	s. 4
Resultatdisposition .....	s. 4
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 5</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 13</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 kommer 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

Förening har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-13 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skaftö-Fiskebäck 1:348	2022	Lysekil

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2022 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är ej fastställt.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 15 bostadsrätter om totalt 979 kvm. Byggnadernas totalyta är 979 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marcus Sundberg Kleen	Ordförande
Per-Ove Bragander	Styrelseledamot
Jimmy Wigilius	Styrelseledamot

### Valberedning

Glenn Nyqvist

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Britt Arpfjord Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Gläntan123 samfällighetsförening (Orgnr 717918-7526), med en andel på 33%.

Samfälligheten förvaltar parkeringsytor, sophantering, vatten och avloppsledning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 20%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 23 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	870 110	419 837	-	-
Resultat efter fin. poster	-283 046	-62 098	-	-
Soliditet (%)	76	76	52	-
Yttre fond	16 320	8 160	-	-
Taxeringsvärde	9 280 000	9 280 000	20	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	722	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 365	10 996	-	-
Skuldsättning per kvm	10 875	10 996	-	-
Sparande per kvm	72	-3	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	110	59	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	21	-	-
Energikostnad per kvm	166	80	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,55	3,30	-	-
Räntekänslighet	17,13	-	-	-

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

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

### Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

### Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	34 875 000	-	-	34 875 000
Fond, yttre underhåll	8 160	-	8 160	16 320
Balanserat resultat	-8 160	-62 098	-8 160	-78 418
Årets resultat	-62 098	62 098	-283 046	-283 046
<b>Eget kapital</b>	<b>34 812 902</b>	<b>0</b>	<b>-283 046</b>	<b>34 529 856</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-70 258
Årets resultat	-283 046
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-8 160
<b>Totalt</b>	<b>-361 464</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-361 464</b>

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	870 110	419 837
Övriga rörelseintäkter	3	4 442	2 855
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>874 552</b>	<b>422 692</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6	-259 613	-173 121
Övriga externa kostnader	7	-59 757	-51 863
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 148	-58 858
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-672 518</b>	<b>-283 842</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>202 034</b>	<b>138 850</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 242	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-487 321	-200 948
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-485 079</b>	<b>-200 948</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-283 046</b>	<b>-62 098</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-283 046</b>	<b>-62 098</b>

## Balansräkning

<u>Tillgångar</u>	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9, 14	45 104 994	45 458 142
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 104 994</b>	<b>45 458 142</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 104 994</b>	<b>45 458 142</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		609	2 855
Övriga fordringar	10	222 135	333 692
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9 588	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>232 332</b>	<b>336 547</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>232 332</b>	<b>336 547</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 337 326</b>	<b>45 794 689</b>



## Balansräkning

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 875 000	34 875 000
Fond för yttre underhåll		16 320	8 160
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>34 891 320</b>	<b>34 883 160</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-78 418	-8 160
Årets resultat		-283 046	-62 098
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-361 464</b>	<b>-70 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 529 856</b>	<b>34 812 902</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14	3 176 875	6 318 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 176 875</b>	<b>6 318 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		7 469 495	4 446 270
Leverantörsskulder		4 812	28 673
Skatteskulder		37 120	37 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	119 168	150 974
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 630 595</b>	<b>4 663 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 337 326</b>	<b>45 794 689</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>202 034</b>	<b>138 850</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	353 148	58 858
	<b>555 182</b>	<b>197 708</b>
Erhållen ränta	2 242	0
Erlagd ränta	-523 515	-114 817
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>33 908</b>	<b>82 891</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 342	33 128 395
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-19 474	-7 772 449
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>7 093</b>	<b>25 438 837</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-11 963 242
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-11 963 242</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	10 792 000
Amortering av lån	-118 650	-24 253 816
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-118 650</b>	<b>-13 461 816</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-111 557</b>	<b>13 779</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>333 692</b>	<b>319 913</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>222 135</b>	<b>333 692</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### **NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER**

---

Årsredovisningen för Brf Gläntan 3 i Fiskebäckskil 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### **Redovisning av intäkter**

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1 %
---------	-----

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### **Omsättningstillgångar**

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

#### **Föreningens fond för yttre underhåll**

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

#### **Skatter och avgifter**

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### **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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	621 471	267 359
Hysesintäkter bostäder	225 318	115 056
Hysesintäkter p-plats	6 300	3 600
Pantsättningsavgift	0	33 810
Andrahandsuthyrning	10 074	0
Vidarefakturerade kostnader	6 947	0
Öres- och kronutjämning	0	12
<b>Summa</b>	<b>870 110</b>	<b>419 837</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	4 442	0
Övriga intäkter	0	2 855
<b>Summa</b>	<b>4 442</b>	<b>2 855</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetskötsel enl avtal	28 125	12 750
Fastighetskötsel gård enl avtal	7 031	0
Snöröjning/sandning	3 960	10 125
Förbrukningsmaterial	1 394	610
<b>Summa</b>	<b>40 510</b>	<b>23 485</b>

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	107 952	57 613
Vatten	55 022	20 606
Sophämtning/renhållning	34 386	14 531
<b>Summa</b>	<b>197 360</b>	<b>92 750</b>

## NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 743	19 766
Fastighetsskatt	0	37 120
<b>Summa</b>	<b>21 743</b>	<b>56 886</b>

**NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER**

	2023	2022
Kreditupplysning	0	8 979
Inkassokostnader	463	511
Revisionsarvoden extern revisor	19 008	0
Föreningskostnader	1 273	0
Förvaltningsarvode enl avtal	36 776	18 126
Övriga förvaltningsarvoden	0	2 850
Administration	2 238	6 522
Konsultkostnader	0	14 875
<b>Summa</b>	<b>59 757</b>	<b>51 863</b>

**NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	486 944	200 948
Dröjsmålsränta	35	0
Övriga räntekostnader	342	0
<b>Summa</b>	<b>487 321</b>	<b>200 948</b>

**NOT 9, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	45 517 000	0
Årets inköp	0	45 517 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>45 517 000</b>	<b>45 517 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-58 858	0
Årets avskrivning	-353 148	-58 858
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-412 006</b>	<b>-58 858</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>45 104 994</b>	<b>45 458 142</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 202 086</i>	<i>10 202 086</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark	2 080 000	2 080 000
<b>Summa</b>	<b>9 280 000</b>	<b>9 280 000</b>

### NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Klientmedel	0	333 692
Transaktionskonto	95 893	0
Borgo räntekonto	126 242	0
<b>Summa</b>	<b>222 135</b>	<b>333 692</b>

### NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	9 588	0
<b>Summa</b>	<b>9 588</b>	<b>0</b>

### NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2027-06-23	4,38 %	3 209 375	3 241 875
Swedbank	2024-06-19	4,17 %	3 209 375	3 241 875
Swedbank	2024-06-28	5,44 %	4 227 620	4 281 270
<b>Summa</b>			<b>10 646 370</b>	<b>10 765 020</b>
Varav kortfristig del			7 469 495	4 446 270

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 106 770 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	49 937	86 131
Förutbet hyror/avgifter	69 231	64 843
<b>Summa</b>	<b>119 168</b>	<b>150 974</b>

### NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	10 792 000	10 792 000

### NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

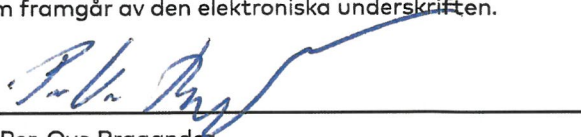
## Underskrifter

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




---

Jimmy Wigilius  
Styrelseledamot



---

Per-Ove Bragander  
Styrelseledamot



---

Marcus Sundberg Kleen  
Ordförande

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



---

Britt Arpfjord  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

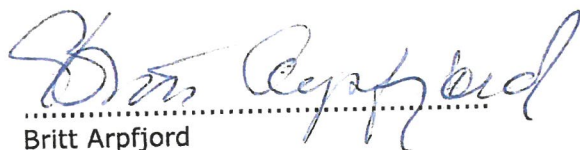
---

Jag har granskat bokföringen för 230101-231231 i Brf Gläntan 3 i Fiskebäckskil, org.nr 769639-3334. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna på grundval av min revision.

Vid granskning av Brf Gläntan 3 i Fiskebäckskils räkenskaper för tiden 2023-01-01 - 2023-12-31 har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Då revisionen inte givit anledning till någon anmärkning eller erinran föreslås årsmötet att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret samt att resultat- och balansräkning fastställs.

Fiskebäckskil den dag som framgår av den elektroniska underskriften

  
Britt Arpfjord