

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Gläntan 1
769639-4886

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gläntan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gläntan 1, org. nr. 769639-4886, som registrerades hos Bolagsverket 2021-01-18, har enligt stadgarna, registrerade 2021-01-18, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2022.

Föreningen är medlem i Saturnus Samfällighetsföreningen. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Idre ga:49 och Idre ga:50.

Fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheterna Älvdalen Idre 86:8, 86:9, 86:10, 86:11, 86:19 och 86:20. med adress Himlavägen 4-10 och Saturnusvägen 30-32

Fastigheten består av 6 st tvåvåningshus med totalt 24 lägenheter.

Lägenhetsfördelning: Samtliga lägenheter har 5 rum och kök fördelade på två våningar totalt 86 kvm per lägenhet.

Total tomtarea 8610 kvm

Total bostadsarea 2064 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa
Bostadsrättstillägg bekostas av föreningens medlemmar.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Ekonomisk förvaltning PKR Ekonomikonsult AB
Vatten och renhållning, Älvdalen Vatten och Avfall AB

Lån och bankkonto i Handelsbanken
Fastighets- ansvarsförsäkring i Trygg Hansa

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst tio ledamöter med lägst noll och högst tio suppleanter. Styrelsen hade vid räkenskapsåret slut 2024-12-31 följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Daniel Bengtsson
Britt-Marie Boije
Marcus Hällström
Jenny Nolstam

Suppleanter:

Elin Lennartsson
Hanna Brentel
Magnus Eidehall

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas av två i föreningen av ledamöterna alt av en ledamot och en suppleant.

Inget arvode eller övrig ersättning har utbetalats under året.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Styrelsen har sitt säte i Dalarnas län, Älvdalens kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en två-årsbesiktning ägt rum. Denna utvisade att ett antal tak- ochnockpannar måste läggas om samt att ventilationen i samtliga teknik- och förrådsrum behövde kompletteras med tillräckliga ventiler. Dessa åtgärder har utförts till en kostnad av 280 tkr. För att stärka likviditeten framgent har föreningen under året tillförts ett kapitaltillskott om 480 tkr vilket beslutades på en extra föreningsstämma den 30 juni 2024.

Styrelsen har haft nio styrelsesammanträden under året. Dessa har skett digitalt och samtliga protokoll har signerats digitalt. Inga avgiftshöjningar är planerade för räkenskapsåret 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	47
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	1
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	46

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 164	1 027	131
Resultat efter finansiella poster	-817	-553	256
Soliditet (%)	83,2	83,2	66,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	564	498	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 793	5 852	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 793	5 852	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-100	28	0
Räntekänslighet (%)	10,3	11,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	99	94	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	95,0	0,0

Upplysning vid förlust

Då föreningen är nybildad och de nybyggda fastigheterna togs i bruk i november 2022 bedöms inget underhåll krävas de närmaste åren. På grund av de höga avskrivningarna kommer föreningen dock att visa förlust framöver. Då avskrivningarna inte är kassaflödespåverkande kommer avgifterna dock inte behöva höjas på grund av detta. I takt med att lånet amorteras ned och räntekostnaderna därmed minskar samt förhoppningen att räntenivåerna framöver kommer att sänkas bedöms resultatet kunna förbättras framgent.

Föreningen redovisar ett underskott. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Styrelsen anser därmed att det ej finns någon uppenbar risk att föreningen inte ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda avgifter

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 700	0	82	-243	-553	61 986
Kapitaltillskott		480				480
Disposition av föregående års resultat:			82	-635	553	0
Årets resultat					-817	-817
Belopp vid årets utgång	62 700	480	164	-878	-817	61 649

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-878 108
årets förlust	-817 347
	-1 695 455

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	83 640
i ny räkning överföres	-1 779 095
	-1 695 455

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 164 384	1 027 009
Övriga rörelseintäkter		525	54 474
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 164 909	1 081 483
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-835 082	-471 665
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-611 700	-611 700
Summa rörelsekostnader		-1 446 782	-1 083 365
Rörelseresultat		-281 873	-1 882
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	0	0
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-11 800
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-535 474	-539 487
Summa finansiella poster		-535 474	-551 287
Resultat efter finansiella poster		-817 347	-553 169
Resultat före skatt		-817 347	-553 169
Årets resultat		-817 347	-553 169

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 9

73 544 371

74 156 071

Summa materiella anläggningstillgångar

73 544 371

74 156 071

Summa anläggningstillgångar

73 544 371

74 156 071

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

214 292

190 021

Övriga fordringar

5

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

49 198

42 918

Summa kortfristiga fordringar

263 495

232 939

Kassa och bank

Kassa och bank

254 942

153 295

Summa kassa och bank

254 942

153 295

Summa omsättningstillgångar

518 437

386 234

SUMMA TILLGÅNGAR

74 062 808

74 542 305

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	62 700 000	62 700 000
Kapitaltillskott	480 000	0
Fond för yttre underhåll	164 000	82 000
Summa bundet eget kapital	63 344 000	62 782 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-878 108	-242 939
Årets resultat	-817 347	-553 169
Summa fritt eget kapital	-1 695 455	-796 108
Summa eget kapital	61 648 545	61 985 892

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	11 834 000	11 956 000
Summa långfristiga skulder		11 834 000	11 956 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	122 000	122 000
Leverantörsskulder		12 693	0
Skatteskulder		0	32 940
Övriga skulder		40 000	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		405 570	405 473
Summa kortfristiga skulder		580 263	600 413

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

74 062 808

74 542 305

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-817 347

-553 169

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

611 700

611 700

Kassaflöde från den löpande verksamheten

före förändring av rörelsekapital

-205 647

58 531

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-24 271

41 549

Förändring av kortfristiga fordringar

-6 285

-5 883

Förändring av leverantörsskulder

12 693

-50 962

Förändring av kortfristiga skulder

-32 843

-19 389 102

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-256 353

-19 345 867

Investeringsverksamheten

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

30 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

30 000

Finansieringsverksamheten

Kapitaltillskott

480 000

0

Amortering av lån

-122 000

-122 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

358 000

-122 000

Årets kassaflöde

101 647

-19 437 867

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

153 295

19 591 162

Likvida medel vid årets slut

254 942

153 295

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-1 164 384	-1 027 009
	-1 164 384	-1 027 009

I föreningens årsavgifter ingår vatten. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Vatten och avlopp	204 654	193 029
Sophantering	53 864	47 117
Reparation och underhåll av fastighet	301 083	76 232
Fastighetsförsäkringspremier	42 406	36 884
Snöröjning	58 638	46 695
Ersättningar till revisor	26 844	40 188
Redovisningstjänster	31 252	28 782
Bankkostnader	2 608	1 893
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	0	845
Konsultarvoden	89 733	0
Samfällighetsavgift	24 000	0
	835 082	471 665

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner/arvoden har ej utbetalats.

Not 5 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	0	11 800
	0	11 800

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, bank	534 115	539 487
Räntekostnader, övriga	1 359	0
	535 474	539 487

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 870 000	74 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 870 000	74 870 000
Ingående avskrivningar	-713 929	-102 229
Årets avskrivningar	-611 700	-611 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 325 629	-713 929
Utgående redovisat värde	73 544 371	74 156 071

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutbetaldag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	4,44	2027-09-30	11 956 000	12 078 000
			11 956 000	12 078 000
Kortfristig del av långfristig skuld			122 000	122 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 200 000	12 200 000
	12 200 000	12 200 000

Ort

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Bengtsson
Ordförande

Britt-Marie Boije af Gennäs

Markus Hällström

Jenny Van Den Bossche Nolstam

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.