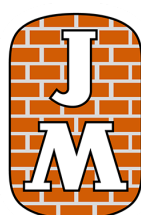


# Årsredovisning 2024

## Brf Gläntan 1

769638-4929



**@home**



BkjoLSiell-Hk2ilSixxl

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gläntan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4         |
| 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.

### Registreringsdatum

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

### Säte

Föreningen har sitt säte i Linköping.

### Äkta förening

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

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.

Byggnaderna är taxerade som uppförda och har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 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.

### Moms

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Elittruppen 1 Linköpings kommun. Föreningen har 109 bostadsrätter om totalt 8 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 Länsförsäkringar Östgöta.

### Svanenmärkning

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

### Trygg BRF-märkning

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

### Gemensamma utrymmen

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

### Gemensamhetsanläggning

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

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

### Väsentliga servitut

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

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 12,4 kr/m<sup>3</sup> och el 1,06 kr/kWh inkl moms.

### Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 694 000 kronor (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 12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Östgöta.

## Styrelsens sammansättning

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2024 haft följande sammansättning:

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Agneta Gustafsson | Ordförande      |
| Björn Klint       | Styrelseledamot |
| Johan Lindén      | Styrelseledamot |
| Pandeli Thimjo    | Styrelseledamot |
| Per Palmquist     | Styrelseledamot |
| Albin Törnqvist   | Suppleant       |
| Evert Käll        | Suppleant       |
| Karin Axman       | Suppleant       |
| Leons Korial      | Suppleant       |

Firmateckning

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

Valberedning

Lars Åhman, sammankallande, Annette Rotting och Marie Gustafsson.

Revisorer

Ernst & Young AB med huvudansvarig revisor Joakim Svensson.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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 AB |
| Serviceavtal                    | Lundgrens EI AB                |

Teknisk status

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 26 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 164 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 19 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024       | *2023     | 2022 |
|----------------------------------------------------|------------|-----------|------|
| Nettoomsättning                                    | 8 924 879  | 2 185 393 | -    |
| Resultat efter fin. poster                         | -2 113 241 | -159 391  | -    |
| Soliditet (%)                                      | 74         | 74        | 38   |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 977        | 559       | -    |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 89         | 181,8     | -    |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 14 136     | 14 221    | -    |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 14 136     | 14 221    | -    |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 45         | 103       | -    |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 79         | 28        | -    |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 75         | 11        | -    |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 16         | 2         | -    |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 169        | 41        | -    |
| Räntekänslighet (%)                                | 14,50      | 27,59     | -    |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 265 941 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår av kassaflödesanalysen har föreningen ett positivt kassaflöde. Anledningen till det negativa resultatet 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<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT |          | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER |                    |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------|---------------------------------|--------------------|
|                       | 2023-12-31                                   |          |                                 | 2024-12-31         |
| Insatser              | 191 849 000                                  | -        | -                               | 191 849 000        |
| Upplåtelseavgifter    | 147 111 000                                  | -        | -                               | 147 111 000        |
| Fond, yttre underhåll | 0                                            | -        | 140 761                         | 140 761            |
| Balanserat resultat   | 0                                            | -159 391 | -140 761                        | -300 152           |
| Årets resultat        | -159 391                                     | 159 391  | -2 113 241                      | -2 113 241         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>338 800 609</b>                           | <b>0</b> | <b>-2 113 241</b>               | <b>336 687 368</b> |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -300 152          |
| Årets resultat      | -2 113 241        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-2 413 393</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 243 210           |
| Balanseras i ny räkning              | -2 656 603        |
|                                      | <b>-2 413 393</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT     | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |         |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2       | 8 924 879         | 2 185 393         |
| Rörelseintäkter                                   | 3       | -7                | 308 126           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |         | <b>8 924 872</b>  | <b>2 493 519</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |         |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6 | -2 625 476        | -546 114          |
| Övriga externa kostnader                          | 7       | -195 524          | -54 239           |
| Personalkostnader                                 | 8       | -156 441          | 0                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |         | -2 480 748        | -620 187          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |         | <b>-5 458 188</b> | <b>-1 220 540</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |         | <b>3 466 684</b>  | <b>1 272 979</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |         |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |         | 4 354             | 201               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |         | -5 584 279        | -1 432 571        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |         | <b>-5 579 925</b> | <b>-1 432 370</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |         | <b>-2 113 241</b> | <b>-159 391</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |         | <b>-2 113 241</b> | <b>-159 391</b>   |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 9, 14 | 451 499 065        | 453 979 813        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>451 499 065</b> | <b>453 979 813</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>451 499 065</b> | <b>453 979 813</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |       | 29 244             | 271 096            |
| Övriga fordringar                             | 10    | 1 798 360          | 884 244            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11    | 174 461            | 86 988             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>2 002 065</b>   | <b>1 242 328</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       | <b>2 002 065</b>   | <b>1 242 328</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>453 501 130</b> | <b>455 222 141</b> |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                        | NOT    | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |        | 338 960 000                  | 338 960 000                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 140 761                      | 0                            |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>339 100 761</strong> | <strong>338 960 000</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |        |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |        | -300 152                     | 0                            |
| Årets resultat                                  |        | -2 113 241                   | -159 391                     |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       |        | <strong>-2 413 393</strong>  | <strong>-159 391</strong>    |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>336 687 368</strong> | <strong>338 800 609</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 12, 14 | 86 469 750                   | 114 599 000                  |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>86 469 750</strong>  | <strong>114 599 000</strong> |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 12, 14 | 28 129 250                   | 694 000                      |
| Leverantörsskulder                              |        | 569 771                      | 38 303                       |
| Skatteskulder                                   |        | 590 000                      | 0                            |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 0                            | 75                           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 13     | 1 054 991                    | 1 090 154                    |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>30 344 012</strong>  | <strong>1 822 532</strong>   |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>453 501 130</strong> | <strong>455 222 141</strong> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2024             | 2023                |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                     |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>3 466 684</b> | <b>1 272 979</b>    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                     |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 480 748        | 620 187             |
|                                                                                 | <b>5 947 432</b> | <b>1 893 166</b>    |
| Erhållen ränta                                                                  | 4 354            | 201                 |
| Erlagd ränta                                                                    | -5 584 279       | -1 432 571          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>367 507</b>   | <b>460 796</b>      |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                     |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -394 193         | 1 241 317           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 1 086 230        | 626 313             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 059 544</b> | <b>2 328 426</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                     |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                | -128 225 000        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>-128 225 000</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                     |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                | 202 030 000         |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 115 640 000         |
| Amortering av lån                                                               | -694 000         | -222 181 878        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-694 000</b>  | <b>95 488 122</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>365 544</b>   | <b>-30 408 452</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>849 124</b>   | <b>31 257 576</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 214 668</b> | <b>849 124</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 oförändrade jämför med föregående räkenskapsår.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |        |
|---------|--------|
| Byggnad | 120 år |
|---------|--------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Skatter och avgifter

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

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder           | 7 352 068        | 4 178 132        |
| Parkering                      | 914 744          | 663 183          |
| Hysesintäkter förråd           | 26 202           | 17 937           |
| Bredband                       | 286 711          | 196 798          |
| Vatten                         | 35 803           | 18 659           |
| El                             | 248 276          | 141 040          |
| Övriga intäkter                | 45 568           | 1 054            |
| Nycklar/lås vidarefakturerings | 6 473            | 0                |
| Andrahandsuthyrning            | 9 034            | 0                |
| Entreprenör enligt avtal       | 0                | -3 031 410       |
| <b>Summa</b>                   | <b>8 924 879</b> | <b>2 185 393</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                          | 2024      | 2023           |
|--------------------------|-----------|----------------|
| Entreprenör enligt avtal | 0         | 308 123        |
| Öres- och kronutjämning  | -7        | 3              |
| <b>Summa</b>             | <b>-7</b> | <b>308 126</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Städning               | 18 875         | 0              |
| Fastighetsskötsel      | 432 669        | 98 906         |
| Besiktning och service | 165 282        | 28 875         |
| Väderprognosstyrning   | 18 328         | 0              |
| Snöskottning           | 4 021          | 4 977          |
| Reparationer           | 94 125         | 9 204          |
| <b>Summa</b>           | <b>733 300</b> | <b>141 962</b> |

## NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2024             | 2023           |
|--------------|------------------|----------------|
| Elavgifter   | 640 149          | 226 434        |
| Uppvärmning  | 606 729          | 85 866         |
| Vatten       | 125 835          | 17 812         |
| Sophämtning  | 211 258          | 62 522         |
| <b>Summa</b> | <b>1 583 971</b> | <b>392 634</b> |

## NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                          | 2024           | 2023          |
|--------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar   | 58 017         | 11 517        |
| Kabel-TV                 | 7 279          | 0             |
| Bredband                 | 180 909        | 0             |
| Beräknad fastighetsskatt | 62 000         | 0             |
| <b>Summa</b>             | <b>308 205</b> | <b>11 517</b> |

## NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2024           | 2023          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 11 986         | 0             |
| Övriga förvaltningskostnader | 26 163         | 8 394         |
| Revisionsarvoden             | 16 875         | 0             |
| Ekonomisk förvaltning        | 140 500        | 32 219        |
| Konsultkostnader             | 0              | 13 626        |
| <b>Summa</b>                 | <b>195 524</b> | <b>54 239</b> |

## NOT 8, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024           | 2023     |
|------------------|----------------|----------|
| Styrelsearvoden  | 121 950        | 0        |
| Sociala avgifter | 34 491         | 0        |
| <b>Summa</b>     | <b>156 441</b> | <b>0</b> |

## NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |             |             |
| <b>Ingående</b>                               | 454 600 000 | 0           |
| <b>Omklassificering</b>                       | 0           | 454 600 000 |
| <b>Årets inköp</b>                            | 0           | 0           |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 454 600 000 | 454 600 000 |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |             |             |
| <b>Ingående</b>                               | -620 187    | 0           |
| <b>Årets avskrivning</b>                      | -2 480 748  | -620 187    |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | -3 100 935  | -620 187    |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | 451 499 065 | 453 979 813 |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | 156 910 960 | 156 910 960 |
| <i>Taxeringsvärde byggnad</i>                 | 226 200 000 | 0           |
| <i>Taxeringsvärde mark</i>                    | 61 000 000  | 0           |

## NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                     | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|---------------------|------------------|----------------|
| Fordran Entreprenör | 0                | 32 757         |
| Skattekonto         | 531 974          | 0              |
| Skattefordringar    | 48 852           | 0              |
| Övriga fordringar   | 2 866            | 2 363          |
| Klientmedelskonto   | 1 214 668        | 849 124        |
| <b>Summa</b>        | <b>1 798 360</b> | <b>884 244</b> |

## NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 72 504         | 53 529        |
| Försäkringspremier                                  | 54 616         | 30 709        |
| Kabel-TV                                            | 47 341         | 2 750         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>174 461</b> | <b>86 988</b> |

## NOT 12, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2025-06-28               | 5,00 %                  | 28 129 250          | 28 823 250          |
| SEB                   | 2026-06-28               | 4,83 %                  | 28 823 250          | 28 823 250          |
| SEB                   | 2027-06-28               | 4,77 %                  | 28 823 250          | 28 823 250          |
| SEB                   | 2028-06-28               | 4,82 %                  | 28 823 250          | 28 823 250          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>114 599 000</b>  | <b>115 293 000</b>  |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 28 129 250          | 694 000             |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 111 129 000 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

|                                                     | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0                | 25 362           |
| El                                                  | 91 970           | 237 544          |
| Uppvärmning                                         | 39 641           | 85 866           |
| Utgiftsräntor                                       | 30 904           | 31 096           |
| Vatten                                              | 18 067           | 19 352           |
| Styrelsearvode                                      | 88 200           | 11 250           |
| Avfall                                              | 14 172           | 0                |
| Sociala avgifter                                    | 27 712           | 3 535            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 716 200          | 642 399          |
| Beräknat revisionsarvode                            | 28 125           | 33 750           |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 054 991</b> | <b>1 090 154</b> |

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 120 640 000 | 120 640 000 |

## Underskrifter

Linköping den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

---

Agneta Gustafsson  
Ordförande

---

Björn Klint  
Styrelseledamot

---

Johan Lindén  
Styrelseledamot

---

Pandeli Thimjo  
Styrelseledamot

---

Per Palmquist  
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:

13.05.2025 16:59

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 09.05.2025 11:10

DOCUMENT ID:

Hk2ilSixxl

ENVELOPE ID:

BkjoLSiell-Hk2ilSixxl

DOCUMENT NAME:

ÅR 2024 Brf Gläntan för sign.pdf

18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Ingrid Agneta Gustafsson<br>agneta.gustafson@gmail.com |  Signed<br>Authenticated   | 09.05.2025 17:13<br>09.05.2025 17:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.235.23.43   |
| 2. BJÖRN HARRY KLINT<br>bk.klint@boremail.com             |  Signed<br>Authenticated | 12.05.2025 19:06<br>12.05.2025 19:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.90.162  |
| 3. Per Johan Lindén<br>johlin214@gmail.com                |  Signed<br>Authenticated | 12.05.2025 19:18<br>12.05.2025 19:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.225.88.179  |
| 4. PANDELI THIMJO<br>pthimjo@gmail.com                    |  Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 12:22<br>13.05.2025 11:46 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.234.153.89  |
| 5. Per Magnus Palmquist<br>per.palmquist62@gmail.com      |  Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 15:58<br>13.05.2025 15:57 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 95.193.147.163 |
| 6. JOAKIM SVENSSON<br>Joakim.Svensson@se.ey.com           |  Signed<br>Authenticated | 13.05.2025 16:59<br>13.05.2025 16:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.140.63  |

\* 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 räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gläntan 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande 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 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

2025-05-13 15:00:39 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.