

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Gläntan i Syd
Org nr: 769622-5411

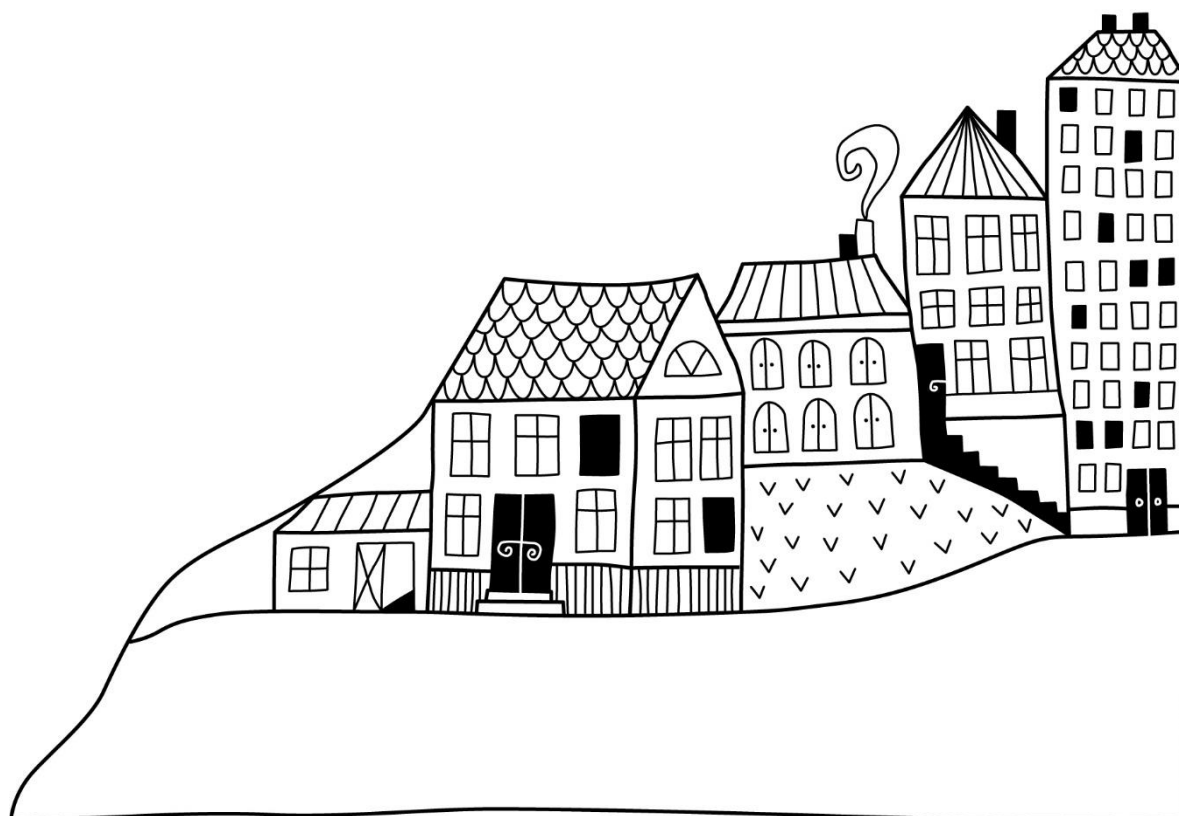


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gläntan i Syd får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-15.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Dansbanan 1 i Sundbybergs kommun. På fastigheten finns fyra byggnader med 140 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2013-2014. Fastighetens adresser är Oxenstiernas Allé 11-17, Gamla Enköpingsvägen 168 och 174, Stallgatan 10-20 samt Skrivargatan 15-29 i Sundbyberg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
31	45	32	12	20	140

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage
1	72

Total tomtarea 7 382 m²

Bostäder bostadsrätt 10 197 m²

Total lokalarea 130 m²

Årets taxeringsvärde 367 512 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 367 512 000 kr



Intäkter från lokalhyror utgör ca 4,53 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Stora Ursvik KB	130	2024-12-31

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 637 tkr och planerat underhåll för 189 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 333 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Slamsugning gårdsbrunnar	96 313
Balkongdörrar	93 021



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Uhrwing	Ordförande	2024
Kajsa Willén	Sekreterare	2025
Nour Samaan	Ledamot	2025
Souhayl Jannusi	Ledamot	2024
Christian Bengtzelius	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henna Khokhar	Suppleant	2024
Pasha Taalomi	Suppleant	2024
Emelie Karlsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2024
Tripti Jain	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Holmlund	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Miral Samaan Panagiotidou (sammanställande)	2024
Rebecca Spanier	2024
Raad Abdulaziz	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 196 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 195 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 25%. Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjd årsavgift om 20% från och med 2024-01-01. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 701 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

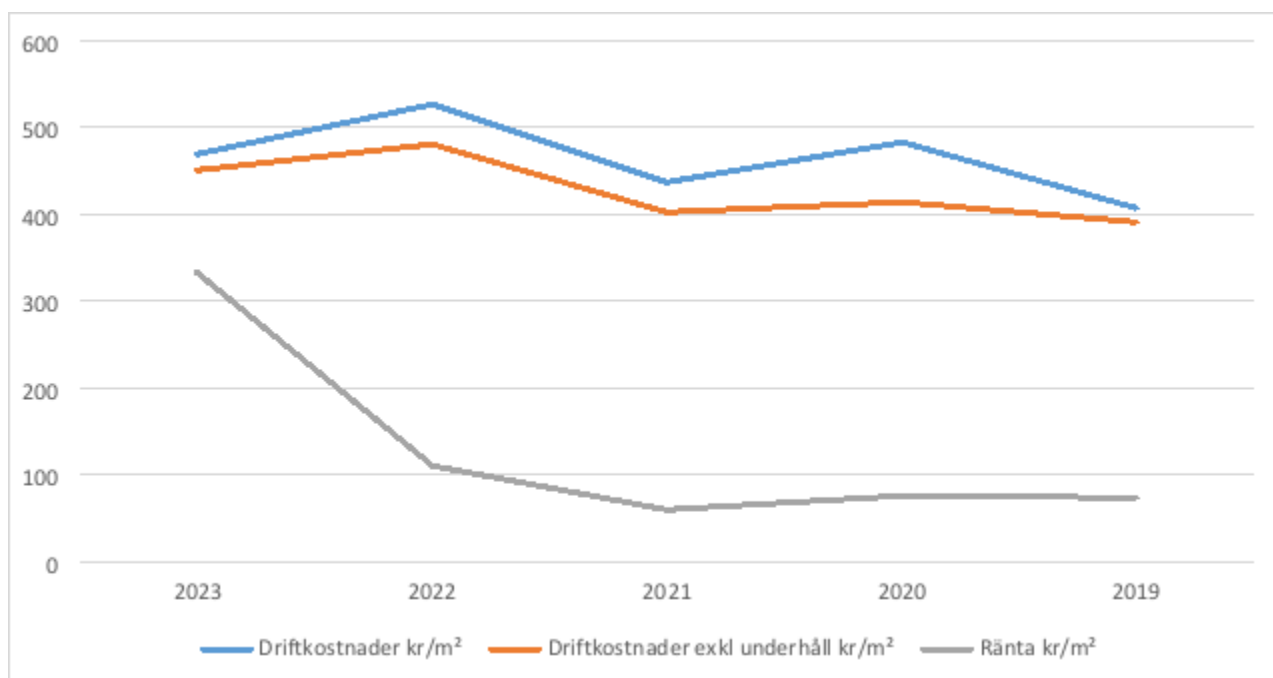


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	8 917	7 165	7 108	7 154	6 680
Resultat efter finansiella poster*	-2 998	-3 356	-1 774	-2 193	-2 089
Resultat exkl avskrivningar	-454	-811	720	262	366
Balansomslutning	391 611	394 234	397 546	399 379	402 362
Soliditet %*	78	79	79	79	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	86	87	87	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	781	612	609	616	571
Driftkostnader kr/kvm	467	526	436	482	407
Energikostnad kr/kvm*	212	259	204	187	225
Sparande kr/kvm*	-26	-33	104	93	52
Ränta kr/kvm	332	111	60	75	73
Skuldsättning kr/kvm*	7 897	7 922	7 946	7 968	7 988
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 998	8 023	8 047	8 069	8 089
Räntekänslighet %*	10,2	13,1	13,2	13,1	14,2

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	321 725 000	0	0	6 086 608	-14 189 120	-3 355 584
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-3 355 584	3 355 584
Reservering underhållsfond				1 333 000	-1 333 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-189 333	189 333	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-2 998 440
Vid årets slut	321 725 000	0	0	7 230 275	-18 688 371	-2 998 440

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-17 544 704
Årets resultat	-2 998 440
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 333 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	189 333
Summa	-21 686 811

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 21 686 811**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Upplysning vid förlust:

Föreningens resultat för år 2023 är - 2 998 tkr. Föreningen redovisar ett negativt resultat exclusive avskrivningar. Föreningen har under året gjort underhåll om 468 tkr och påverkats av de räntehöjningar under 2023.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 20% från och med 1 januari 2024.



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 917 278	7 164 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	355 300	49 203
Summa rörelseintäkter		9 272 578	7 214 049
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 826 715	-5 432 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 267 142	-1 249 551
Personalkostnader	Not 6	-208 399	-210 223
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 544 237	-2 544 237
Summa rörelsekostnader		-8 846 492	-9 436 908
Rörelseresultat		426 085	-2 222 859
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	1 400	6 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 980	13 339
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 433 905	-1 152 784
Summa finansiella poster		-3 424 525	-1 132 725
Resultat efter finansiella poster		-2 998 440	-3 355 584
Årets resultat		-2 998 440	-3 355 584



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	387 304 556	389 759 197
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 184 060	2 273 656
Summa materiella anläggningstillgångar		389 488 616	392 032 853
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	70 000	70 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 000	70 000
Summa anläggningstillgångar		389 558 616	392 102 853
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		451	-9 121
Övriga fordringar		6 639	6 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	341 107	592 962
Summa kortfristiga fordringar		348 197	590 167
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 704 562	1 541 025
Summa kassa och bank		1 704 562	1 541 025
Summa omsättningstillgångar		2 052 759	2 131 192
Summa tillgångar		391 611 375	394 234 045



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	321 725 000	321 725 000	
Fond för yttre underhåll	7 230 275	6 086 608	
Summa bundet eget kapital	328 955 275	327 811 608	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-18 688 371	-14 189 120	
Årets resultat	-2 998 440	-3 355 584	
Summa fritt eget kapital	-21 686 811	-17 544 704	
Summa eget kapital	307 268 464	310 266 904	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	57 512 364	0
Summa långfristiga skulder		57 512 364	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 040 282	81 815 095
Leverantörsskulder		934 363	363 102
Skatteskulder		130 240	118 550
Övriga skulder	Not 16	209 763	207 324
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 515 900	1 463 070
Summa kortfristiga skulder		26 830 547	83 967 141
Summa eget kapital och skulder		391 611 375	394 234 045



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 998 440	-3 355 584
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 544 237	2 544 237
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-454 203	-811 347
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	241 970	-202 148
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	638 219	285 880
Kassaflöde från den löpande verksamheten	425 986	-727 615
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-262 449	-242 445
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-262 449	-242 445
Årets kassaflöde	163 537	-970 060
Likvidamedel vid årets början	1 541 025	2 511 085
Likvidamedel vid årets slut	1 704 562	1 541 025
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Solceller	Linjär	30
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 151 671	5 720 820
Hyror, lokaler	352 032	324 612
Hyror, garage	667 080	667 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-48 000	-48 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-19 396	-23 608
Vattenavgifter	242 634	129 471
Elavgifter	571 257	394 471
Summa nettoomsättning	8 917 278	7 164 846

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ersättningar	36 411	46 200
Erhållna statliga bidrag - <i>Elstöd</i>	311 479	0
Övriga rörelseintäkter	7 410	3 003
Summa övriga rörelseintäkter	355 300	49 203

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-189 333	-470 322
Reparationer	-636 729	-612 302
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 120	-65 120
Försäkringspremier	-182 866	-163 023
Kabel- och digital-TV	-581 630	-478 680
Återbäring från Riksbyggen	10 000	13 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 334	-15 807
Serviceavtal	-56 766	-54 825
Obligatoriska besiktningar	-15 467	-17 645
Bevakningskostnader	-6 518	-6 743
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 664	-23 264
Snö- och halkbekämpning	-204 468	-140 633
Förbrukningsinventarier	-10 437	-8 979
Vatten	-447 984	-436 582
Fastighetsel	-977 644	-1 593 627
Uppvärmning	-768 165	-644 954
Sophantering och återvinning	-550 658	-562 051
Förvaltningsarvode drift	-128 934	-151 840
Summa driftskostnader	-4 826 715	-5 432 897



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 053 081	-1 001 009
Arvode, yrkesrevisorer	-27 500	-23 742
Övriga försäljningskostnader	-3 213	0
Övriga förvaltningskostnader	-82 688	-144 932
Kreditupplysningar	-3 361	-3 420
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 855	-45 987
Telefon	-8 879	-11 556
Medlems- och föreningsavgifter	-3 500	-7 000
Konsultarvoden	-41 875	0
Bankkostnader	-6 191	-4 378
Övriga externa kostnader	0	-7 527
Summa övriga externa kostnader	-1 267 142	-1 249 551

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Styrelsearvoden	-148 600	-124 017
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 000	-36 066
Sociala kostnader	-49 799	-50 140
Summa personalkostnader	-208 399	-210 223

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på garantikapital Riksbyggen Intresseförening	1 400	6 720
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 400	6 720

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 406	12 770
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	459	559
Övriga ränteintäkter	115	11
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 980	13 339



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 431 612	-1 146 031
Övriga räntekostnader	-2 293	-6 753
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 433 905	-1 152 784

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	294 965 998	294 965 998
Mark	114 837 002	114 837 002
	409 803 000	409 803 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	409 803 000	409 803 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-20 043 803	-17 589 162
	-20 043 803	-17 589 162

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 454 641	-2 454 641
	-2 454 641	-2 454 641

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-22 498 444	-20 043 803
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	272 467 554	274 922 195
Mark	114 837 002	114 837 002

Taxeringsvärden

Bostäder	361 000 000	361 000 000
Lokaler	6 512 000	6 512 000

Totalt taxeringsvärde

	367 512 000	367 512 000
<i>varav byggnader</i>	<i>260 200 000</i>	<i>260 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>107 312 000</i>	<i>107 312 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 402 625	2 402 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 402 625	2 402 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-128 969	-39 374
	-128 969	-39 374
Årets avskrivningar		
Installationer	-89 596	-89 596
	-89 596	-89 596
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-218 565	-128 970
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 184 060	2 273 655
Varav		
Installationer	2 184 060	2 273 655

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Garantikapital i Riksbyggens intresseförening	70 000	70 000
Summa andra långfristiga fordringar	70 000	70 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	217 339	182 866
Förutbetalda driftkostnader	50 820	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	249 252
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 197	109 695
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	39 900
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 752	11 249
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 107	592 962

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	10 000	0
Bankmedel	12 294	734 230
Transaktionskonto	1 682 268	806 794
Summa kassa och bank	1 704 562	1 541 025



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	81 552 646	81 815 095
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-23 756 182	-81 552 646
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-284 100	-262 449
Långfristig skuld vid årets slut	57 512 364	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2023-04-20	28 938 365,00	-28 917 140,00	21 225,00	0,00
SBAB		2023-04-20	28 938 365,00	-28 917 140,00	21 225,00	0,00
SBAB		2023-04-20	23 938 365,00	-23 917 140,00	21 225,00	0,00
SBAB	4,66%	2024-01-20	0,00	-43 733,00	43 733,00	0,00
SBAB		2024-01-20	0,00	-43 733,00	43 733,00	0,00
SBAB	4,78%	2024-04-22	0,00	23 917 140,00	66 258,00	23 850 882,00
SBAB	4,31%	2025-11-17	0,00	28 873 407,00	22 525,00	28 850 882,00
SBAB	4,03%	2026-11-17	0,00	28 873 407,00	22 525,00	28 850 882,00
Summa			81 815 095,00	0,00	262 449,00	81 552 646,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 23 850 882kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder	14 041	0
Mottagna depositioner	173 000	173 000
Skuld för moms	22 722	34 324
Summa övriga skulder	209 763	207 324



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	61 200	59 473
Upplupna räntekostnader	38 161	0
Upplupna driftskostnader	93 694	14 921
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	74 556	0
Upplupna elkostnader	140 910	349 310
Upplupna vattenavgifter	0	108 051
Upplupna värmekostnader	116 610	101 712
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	194 886	189 286
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	75
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	769 882	615 241
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 515 900	1 463 070

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	88 275 000	88 275 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Magnus Uhrwing

Kajsa Willén

Souhayl Jannusi

Nour Samaan

Christian Bengtzelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern revisor

Tripti Jain
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan i Syd, org.nr 769622-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gläntan i Syd 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen visar föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll, ett negativt belopp på -26 kr/kvm och beräknas även lågt i budget för kommande räkenskapsår, vilket då inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Även likviditeten kan påverkas negativt. Åtgärder är nödvändiga för att långsiktigt förbättra kassaflödet (sparandet).

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.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt mål är

att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Gläntan i Syd i för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 betryggande 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, eller
- 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 överskott eller underskott, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Tripti Jain
Förtroendevald revisor

RB BRF Gläntan i Syd

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gläntan i Syd i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

