

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 544 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 280 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 197 m ²
Total lokalaarea	130 m ²

Årets taxeringsvärde	367 512 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	367 512 000 kr



Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,08 % av föreningens nettoomsättning.

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Stora Ursvik KB	130	2025-11-30

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 1 605 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Av reparationskostnader om 1 605 tkr avser 852 tkr kostnader för vattenskador i bostadsrättsföreningen. 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 1 399 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nour Samaan	Ordförande	2025
Karin Willén	Sekreterare	2025
Pasha Taalomi	Vice ordförande	2026
Souhayl Jannusi	Ledamot	2026
Christian Bengtzeli	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter		
Marcus Nilsson	Suppleant	2025
Miral Panagiotidou	Suppleant	2026
Shaho Awier	Suppleant	2026
Emelie Karlsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2025
Tripti Jain	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Samir Trabelsi		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rebecca Spanier (sammankallande)		2025
Inger Gran		2025
Raad Abdulaziz		2025
Sammi Assfahany		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har drabbats av vattenläckor som haft betydande påverkan på föreningens reparationskostnader. Vattenläckorna med de tillkommande arbetena har medfört omfattande underhållsarbete i bostadsrättsföreningen under räkenskapsåret 2024.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 195 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 197 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 20 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift om 3,5 % från och med 2025-01-01. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 842 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 15 st.)

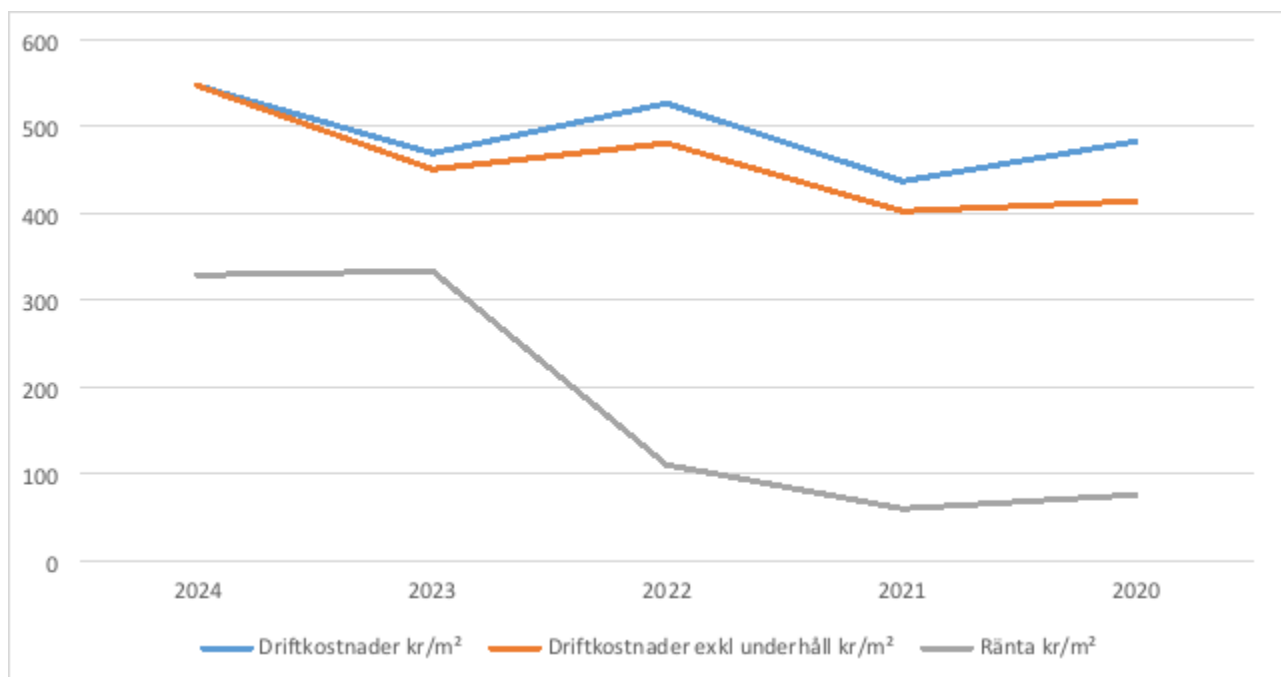


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	10 594	8 954	7 211	7 145	7 192
Resultat efter finansiella poster*	-2 265	-2 998	-3 356	-1 774	-2 193
Resultat exkl avskrivningar	280	-454	-811	720	262
Balansomslutning	388 160	391 611	394 234	397 546	399 379
Soliditet %*	79	78	79	79	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	86	87	87	87
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	938	781	612	609	616
Energikostnad kr/kvm*	232	212	259	204	187
Sparande kr/kvm*	27	-26	-33	104	93
Ränta kr/kvm	328	332	111	60	75
Skuldsättning kr/kvm*	7 870	7 897	7 922	7 946	7 968
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 970	7 998	8 023	8 047	8 069
Räntekänslighet %*	8,5	10,2	13,1	13,2	13,1

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust härleds till oförutsedda utgifter, ökade taxebundna kostnader samt andra indexeringar. Den främsta kostnaden under året är vattenskadorna som skett i bostadsrättsföreningen, en oförutsedd kostnad. Ersättning för vattenskadorna ses över kommande räkenskapsår. Senaste årsavgiftshöjningen gjordes 1 januari 2024 om 20%. Beslut togs att höja årsavgiften med 3,5% från och med 1 januari 2025.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	321 725 000	7 230 275	-18 688 371	-2 998 440
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 998 440	2 998 440
Reservering underhållsfond		1 339 000	-1 339 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-2 264 525
Vid årets slut	321 725 000	8 569 275	-23 025 811	-2 264 525

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 686 811
Årets resultat	-2 264 525
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 339 000
Summa	-25 290 335

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 25 290 335**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 594 058	8 953 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	303 692	318 889
Summa rörelseintäkter		10 897 750	9 272 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 634 057	-4 826 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 402 401	-1 267 142
Personalkostnader	Not 6	-196 524	-208 399
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 544 237	-2 544 237
Summa rörelsekostnader		-9 777 219	-8 846 492
Rörelseresultat		1 120 531	426 085
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7	0	1 400
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 383	7 980
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-3 386 439	-3 433 905
Summa finansiella poster		-3 385 056	-3 424 525
Resultat efter finansiella poster		-2 264 525	-2 998 440
Årets resultat		-2 264 525	-2 998 440



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	384 849 916	387 304 556
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 094 464	2 184 060
Summa materiella anläggningstillgångar		386 944 380	389 488 616
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	70 000	70 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		70 000	70 000
Summa anläggningstillgångar		387 014 380	389 558 616
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 610	451
Övriga fordringar		12 314	6 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	175 761	341 107
Summa kortfristiga fordringar		213 685	348 197
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	931 653	1 704 562
Summa kassa och bank		931 653	1 704 562
Summa omsättningstillgångar		1 145 338	2 052 759
Summa tillgångar		388 159 718	391 611 375



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	321 725 000	321 725 000
Fond för yttre underhåll	8 569 275	7 230 275
Summa bundet eget kapital	330 294 275	328 955 275
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-23 025 811	-18 688 371
Årets resultat	-2 264 525	-2 998 440
Summa fritt eget kapital	-25 290 335	-21 686 811
Summa eget kapital	305 003 940	307 268 464
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	28 653 674
Summa långfristiga skulder	28 653 674	57 512 364
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	52 614 869
Leverantörsskulder	3 100	934 363
Skatteskulder	130 240	130 240
Övriga skulder	Not 16	194 517
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 559 379
Summa kortfristiga skulder	54 502 104	26 830 547
Summa eget kapital och skulder	388 159 718	391 611 375



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 120 531	426 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 544 237	2 544 237
	3 664 768	2 970 322
Erhållen ränta	1 383	9 380
Erlagd ränta	-3 424 600	-3 395 744
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	241 551	-416 042
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	134 512	241 970
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-864 869	600 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-488 805	425 986
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-284 103	-262 449
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-284 103	-262 449
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-772 908	163 537
Likvida medel vid årets början	1 704 562	1 541 025
Likvida medel vid årets slut	931 653	1 704 562
Kassa och Bank BR	931 653	1 704 562



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 581 224	7 151 671
Hyror, lokaler	322 284	352 032
Hyror, garage	661 680	667 080
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-48 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-19 396
Vattenavgifter	287 031	242 634
Elavgifter	700 602	571 257
Övriga ersättningar	41 237	36 411
Summa nettoomsättning	10 594 058	8 953 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag - <i>Elstöd</i>	0	311 479
Övriga rörelseintäkter	6 518	7 410
Försäkringsersättningar	297 174	0
Summa övriga rörelseintäkter	303 692	318 889

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-189 333
Reparationer	-1 605 186	-636 729
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 120	-65 120
Försäkringspremier	-217 339	-182 866
Kabel- och digital-TV	-546 928	-581 630
Återbäring från Riksbyggen	1 400	10 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 912	-5 334
Serviceavtal	-117 123	-56 766
Obligatoriska besiktningar	-112 432	-15 467
Bevakningskostnader	0	-6 518
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-8 664
Snö- och halkbekämpning	-126 288	-204 468
Förbrukningsinventarier	-26 040	-10 437
Vatten	-559 119	-447 984
Fastighetsel	-1 069 023	-977 644
Uppvärmning	-769 823	-768 165
Sophantering och återvinning	-356 718	-550 658
Förvaltningsarvode drift	-51 406	-128 934
Summa driftskostnader	-5 634 057	-4 826 715

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 127 627	-1 053 081
IT-kostnader	-6 206	0
Arvode, yrkesrevisorer	-29 625	-27 500
Övriga försäljningskostnader	-5 155	-3 213
Övriga förvaltningskostnader	-175 486	-82 688
Kreditupplysningar	-5 513	-3 361
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 599	-36 855
Telefon och porto	-9 112	-8 879
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-201	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 500
Konsultarvoden	0	-41 875
Bankkostnader	-6 878	-6 191
Summa övriga externa kostnader	-1 402 401	-1 267 142

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-138 014	-148 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 500	-10 000
Sociala kostnader	-47 010	-49 799
Summa personalkostnader	-196 524	-208 399

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Utdelning på garantikapital Riksbyggen Intresseförening	0	1 400
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 400

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	117	7 406
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 143	459
Övriga ränteintäkter	123	115
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 383	7 980

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-3 382 849	-3 431 612
Övriga räntekostnader	-3 590	-2 293
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 386 439	-3 433 905

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
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	-22 498 444	-20 043 803
	-22 498 444	-20 043 803

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-24 953 084	-22 498 444
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	270 012 914	272 467 554
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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	2 402 625	2 402 625
	2 402 625	2 402 625
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 402 625	2 402 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-218 565	-128 969
	-218 565	-128 969
Årets avskrivningar		
Installationer	-89 596	-89 596
	-89 596	-89 596
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-308 161	-218 565
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 094 464	2 184 060
Varav		
Installationer	2 094 464	2 184 060

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Garantikapital I Riksbyggens intresseförening	70 000	70 000
Summa andra långfristiga fordringar	70 000	70 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	217 339
Förutbetalda driftkostnader	0	50 820
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 250	60 197
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 511	12 752
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 761	341 107



Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	0	10 000
Bankmedel	117	12 294
Transaktionskonto	931 536	1 682 268
Summa kassa och bank	931 653	1 704 562

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	81 268 543	81 552 646
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-307 521	-284 100
Lån med villkorsändringsdag kommande räkenskapsår	-52 307 348	-23 756 182
Långfristig skuld vid årets slut	28 653 674	57 512 364

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,78%	2025-04-20	23 850 882,00	0,00	94 701,00	23 756 181,00
SBAB	4,31%	2025-11-17	28 850 882,00	0,00	94 701,00	28 756 181,00
SBAB	4,03%	2026-11-17	28 850 882,00	0,00	94 701,00	28 756 181,00
Summa			81 552 646,00	0,00	284 103,00	81 268 543,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB lån om 52 307 348kr 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	0	14 041
Mottagna depositioner	170 000	173 000
Skuld för moms	24 517	22 722
Summa övriga skulder	194 517	209 763

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	58 881	61 200
Upplupna räntekostnader	0	38 161
Upplupna driftskostnader	33 821	93 694
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 635	74 556
Upplupna elkostnader	271 595	140 910
Upplupna vattenavgifter	147 479	0
Upplupna värmekostnader	162 582	116 610
Upplupna kostnader för renhållning	43 633	0
Upplupna revisionsarvoden	28 000	26 000
Upplupna styrelsearvoden	187 400	194 886
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	584 353	769 882
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 559 379	1 515 900

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	88 275 000	88 275 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Nour Samaan

Karin Willén

Pasha Taalomi

Souhayl Jannusi

Christian Bengtzeli

Vår revisionsberättelse har lämnats

Engzells Revisionsbyrå AB 2025-

Per Engzell
Extern revisor

Tripti Jain
Förtroendevald revisor



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 2024.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 lågt belopp på 27 kr/kvm vilket då inte täcker långsiktig avsättning till underhållsfond och amorteringar på fastighetslån. Även likviditeten kan påverkas negativt. I förvaltningsberättelsens rubrik Upplysning vid förlust framgår styrelsens åtgärder.

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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 2024 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 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. 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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