

Bostadsrättsföreningen Gläntan i Växjö

Org.nr: 769638-1388

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gläntan i Växjö, 769638-1388, med säte i Växjö, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-11-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-29 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Hanna Athley
Ledamot	Julia Starck Svaneland
Ledamot	Henrik Johansson
Ledamot	Maria Jonsson
Suppleant	Sebastian Thörngren
Suppleant	Andreas Lennartsson
Suppleant	Elisabeth Gustafsson

Revisor

Auktoriserad revisor	Patrik Hansén
	Access Revision AB

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sanatoriet 37 i Växjö kommun med därpå 6 uppförda byggnader med 23 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adresser är Lugnets väg 3, 5, 7 och 17 .

Föreningen upplåter 23 lägenheter i 6 huskoppar (radhus) i två plan. Till respektive bostad tillhör en förrådsbyggnad. Till varje lägenhet finns en parkeringsplats.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
-	-	-	-	23	-

Total tomtarea:	7628	kvm
Total bostadsarea:	2415	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2415	kvm
- varav hyresrättsarea:	-	kvm
Total lokalarea:	-	kvm
Total garagearea:	-	kvm

Fastighetsinformation

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

PHM Redovisning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen delar kostnader för el, elnät och sophantering med grannföreningen BRF Lunden.

Avtal

Leverantör

Teknisk förvaltning	Axcell Fastighetspartner Sydost AB
Kabel-TV	Telia
Bredband	Telia
Avfallshantering	SSAM och Stena Recycling AB
Elavtal avseende volym	Bixia
Vatten	Växjö Kommun
Mätning El	VEAB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 26 tkr (2 tkr) och inga kostnader för planerade underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningen har anlitat Optimal som kommer göra en 50-årig underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2025.. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -54 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med -547 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 493 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har det genomförts OVK och filterbyten i fastigheten.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 38 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 38.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

I årsavgiften ingår parkering. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för vatten, bredband och TV. Vattenavläsning görs av styrelsen en gång om året och debiteras respektive lägenhet efter förbrukning.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 792	1 780	1 602	1 550
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 106	- 48	- 239	- 223
Soliditet, %	65	65	64	65
Sparande kr/ kvm	182	206	127	
Årsavgift/kvm	699	696	619	
Energikostnad kr/kvm	39	35	40	
Räntekostnad kr/kvm	305	332	318	
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	12 031	12 156	12 281	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	12 031	12 156	12 281	
Skuldkvot	16	16	18	
Räntekänslighet	17.2	17.5	20	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter %	93	94	91	

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	55 204 000	242 000	- 257 734	- 48 100
Resultatdisposition enligt stämman:			-48 100	48 100
Avsättning till underhållsfond		126 000	-126 000	
Årets resultat				-106 004
Vid årets slut	55 204 000	368 000	- 431 834	- 106 004

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 431 834
Årets resultat	- 106 004
Totalt	- 537 838

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Disponeras för avsättning till underhållsfond	126 000
Balanseras i ny räkning	- 663 838
Totalt	- 537 838

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	2	1 792 281	1 780 499
Övriga rörelseintäkter	3	19 899	12 917
Summa rörelseintäkter		1 812 180	1 793 416
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	4	-596 539	-460 633
Personalkostnader	5	-38 009	-31 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-546 600	-546 600
Summa rörelsekostnader		-1 181 148	-1 038 862
RÖRELSERESULTAT		631 032	754 554
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	163
Räntekostnader och liknande resultatposter		-737 048	-802 817
Summa finansiella poster		-737 036	-802 654
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-106 004	-48 100
RESULTAT FÖRE SKATT		-106 004	-48 100
ÅRETS RESULTAT		-106 004	-48 100

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	83 205 104	83 751 704
Summa materiella anläggningstillgångar		83 205 104	83 751 704
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 205 104	83 751 704
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		374 432	335 429
Övriga fordringar		12	8 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 490	48 274
Summa kortfristiga fordringar		423 934	391 802
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 136 078	1 032 044
Summa kassa och bank		1 136 078	1 032 044
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 560 012	1 423 846
SUMMA TILLGÅNGAR		84 765 116	85 175 550

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 204 000	55 204 000
Underhållsfond		368 000	242 000
Summa bundet eget kapital		55 572 000	55 446 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-431 834	-257 734
Årets resultat		-106 004	-48 100
Summa fritt eget kapital		-537 838	-305 834
SUMMA EGET KAPITAL		55 034 162	55 140 166
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	28 754 130	9 685 156
Summa långfristiga skulder		28 754 130	9 685 156
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		28 754 130	9 685 156
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	301 875	19 672 188
Leverantörsskulder		44 857	58 080
Övriga skulder		16 830	13 385
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		613 262	606 575
Summa kortfristiga skulder		976 824	20 350 228
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		976 824	20 350 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 765 116	85 175 550

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	631 031	754 554
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	546 600	546 600
Summa	1 177 631	1 301 154
Erhållen ränta	12	163
Erlagd ränta	-737 048	-802 817
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	440 596	498 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-32 131	34 112
Förändring av rörelseskulder	-3 091	-47 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	405 374	485 135
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amorteringar av låneskulder	-301 340	-301 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-301 340	-301 875
Årets kassaflöde	104 034	183 260
Likvida medel vid årets början	1 032 045	848 786
Likvida medel vid årets slut	1 136 078	1 032 045

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	1 607 631	1 607 631
Vatten/Avlopp	81 653	73 145
Bredband	56 028	56 028
Intäkter Brf Lunden	46 904	43 631
Öresutjämning	65	64
Totalt årsavgifter och hyror	1 792 281	1 780 499

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Elförbrukning laddstolpe	0	1 634
P-intäkter Avarn	4 319	0
Övriga intäkter	15 580	11 283
Totalt övriga rörelseintäkter	19 899	12 917

Not 4. Övriga externa kostnader

	2025	2024
Elkostnader	11 956	15 591
Vatten och avlopp	83 409	68 107
Renhållning	137 324	112 162
Snöröjning	13 504	23 084
Reparation och underhåll fastighet	26 399	1 935
Bredband	60 393	60 093
Försäkring	54 194	48 595
Fastighetskötsel & förvaltning	30 132	28 922
Utemiljö	27 259	20 203
Programvaror	5 988	5 688
Förbrukningsinventarier	4 989	0
Revisionsarvode	9 350	8 750
Ekonomisk förvaltning	38 148	36 648
Befarade kundförluster	52 231	0
Konsultarvoden	15 000	22 525
Pant & överlåtelseavgift	6 729	575
Bankavgifter	5 952	5 123
Övriga kostnader	13 463	2 633
Förbrukningsmaterial	119	0
Totalt övriga externa kostnader	596 539	460 633

Not 5. Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	24 786
Övriga avgifter enligt lag och avtal	8 609	6 843
Totalt personalkostnader	38 009	31 629

Not 6. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	65 591 500	65 591 500
Mark	19 800 000	19 800 000
Utgående anskaffningsvärden	85 391 500	85 391 500
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 1 639 796	- 1 093 196
Årets avskrivningar	- 546 600	- 546 600
Utgående avskrivningar	-2 186 396	-1 639 796
Utgående redovisat värde	83 205 104	83 751 704
<i>Varav</i>		
Byggnader	63 405 104	63 951 704
Mark	19 800 000	19 800 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Lån Nordea	2027-01-20	2,90 %	9 685 424	9 785 781
Lån Nordea	2027-01-20	2,90 %	9 685 424	9 785 781
Lån OBOS	2027-01-20	1,79 %	9 685 157	9 785 781
Summa skulder till kreditinstitut			29 056 005	29 357 343
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-301 875	-19 672 188
			28 754 130	9 685 156

Not 8. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	30 187 000	30 187 000
Summa:	30 187 000	30 187 000

Underskrifter

Växjö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-25

Hanna Athley
Ordförande

Julia Starck Svaneland
Ledamot

Henrik Johansson
Ledamot

Maria Jonsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Access Revision AB
Patrik Hansén
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 10 april 2026



Brf Gläntan År 2025.pdf

(94159 byte)
SHA-512: 9c46f45e692204c5e29b466a2595ca5846327
9c4bdf654197b2d22f9a9412c72d6061bc21f38b86913
f3f45a2af2f68ea004ba8f66ee91c18a1c83510bf26fa

Underskrifter

2026-04-07 18:13:00 (CET)



Elin Maria-Terese Jonsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 15:13:09 (CET)



Hanna Maria Julia Starck Svaneland

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-07 09:53:45 (CET)



Hanna Mona Maria Athley

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-09 18:17:48 (CET)



Henrik Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 06:59:15 (CET)



Patrik Anders Ivar Hansén

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Gläntan År 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
e2879b5ae6c5331a2c0bcf58f8170706aab76c91b6f1849eaf478fb17fd3dc7b4ff8707426504a52131d99d1cc46804c31379f4bdfdf92eb1b096cc5db5486



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.