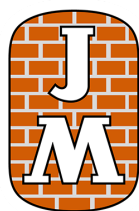


# Årsredovisning 2024

## Brf Gläntan i Lund

769641-0906



**@home**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gläntan i Lund

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

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8.</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 14</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Föreningens ändamål innefattar även möjlighet till gemensam bilpool. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2024-06-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-07 hos Bolagsverket.

### Säte

Styrelsen har sitt säte i Lunds kommun.

### Föreningens skattemässiga status

Föreningen var vid ingången och utgången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Föreningen har för avsikt att bli en äkte bostadsrättsförening i enlighet med inkomstskattelagen.

Vid en överlåtelse under räkenskapsåret anses säljaren ha avyttrat andel i en oäkte bostadsrättsförening, vilket kommer att anges i kontrolluppgift.

En köpare kan beviljas uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad (s.k. uppskofsavdrag), under förutsättning att övriga krav för avdrag är uppfyllda. Föreningen jämställs nämligen med en äkte bostadsrättsförening då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2024 och kommer att deklarerars som färdigställda. De kommer troligen att åsättas värdeår 2024. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage/lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått taxeringsvärde för garage/lokaler.

## Moms

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

## Fastigheten

Föreningen har förvärvat och erhållit lagfart i fastigheten Vipemöllan 54 i Lunds kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus vilket omfattar tre flerbostadshus med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea och biarea ca. 5 264 kvm, 50 parkeringsplatser varav 46 i garage där 14 parkeringsplatser kommer att vara försedda med laddpunkt för elbil samt 2 vara MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### *Svanenmärkning*

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

### *Trygg BRF-märkning*

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

### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten kommer det att finnas övernattningsrum samt extra lägenhetsförråd för uthyrning, cykelförråd, barnvagnsförråd, rullstolsförråd, cykelverkstad samt två skyddsrum.

### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende belysning, dagvattenbrunnar, köryta samt sopkassuner (GA:6). Föreningen kommer även att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende in- och utfartsväg från Vipeholms allé samt dagvattenbrunn (GA:7). Andelstalen är fastställda till 44/79 (GA:6) och 71/255 (GA:7). Gemensamhetsanläggningarna kommer förvaltas genom delägarförvaltning alternativt av samfällighetsförening. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttning av föreningens hus.

### *Väsentliga servitut*

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende breddning av ytvatten vid 100-årsregn över Vipemöllan 54, transformatorstation och elledning.

## Föreningens ekonomi

### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ny ekonomisk plan för föreningens verksamhet daterad 26 juni 2024, vilken ersätter den tidigare ekonomiska planen. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 26 juni 2024.

### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Årsavgift för lägenhet beräknas enligt ekonomisk plan uppgå i genomsnitt till ca. 838 kr/kvm. Insatser och upplåtelseavgifter uppgår enligt ekonomisk plan till ca. 44 617 kr/kvm. Antaget pris för debitering av varmvatten är 83 kr/m<sup>3</sup> och el 2,5 kr/kWh inkl moms.

### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i SEB om 270 000 000 kr per den 31 december 2024, varav utnyttjad del är 189 781 161 kr, och avser att teckna avtal med SEB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

Bank	Lånebelopp	Ränta enl. Eko. pan	Avtalad ränta	Bundet t.o.m.
SEB	18 000 000	4,70%	3,01%	2026-03-28
SEB	18 000 000	4,30%	3,17%	2027-03-28
SEB	18 000 000	4,10%	3,34%	2028-03-28
SEB	18 000 000	4,00%	3,46%	2029-03-28

### Räntegaranti

JM AB lämnar en begränsad räntegaranti om 1%-enhet som innebär att JM AB ersätter de räntekostnader som överstiger de stipulerade räntorna för dessa fyra lån (1 år=3,70%, 2 år=3,30%, 3 år=3,10% och 4 år=3,00%) under respektive låns första bindningstid. Räntegarantin är begränsad till max 1,0%-enhet per lån. Räntekostnader till den del de understiger stipulerad ränta eller till den del de överstiger stipulerad ränta +1,0%-enhet ersätts inte. Räntegarantins slutliga belopp fastställs i samband med utbetalningar av föreningens långa lån. Räntegarantin för samtliga fyra lån regleras av JM AB, till föreningen i förskott, senast tre månader efter avräkningsdagen. Den begränsade räntegarantin är villkorad av att föreningen placerar de långa lånen i enlighet med lånefördelningen, med belopp och bindningstid, enligt den ekonomiska planen.

### Föreningens ekonomiska övertagande från Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören sker efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 juni 2025.

### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	306 865 000	Insatser	153 549 000
		Upplåtelseavgifter	81 316 000
		Lån	72 000 000
	<b>306 865 000</b>		<b>306 865 000</b>

## Styrelsens sammansättning

Håkan Jonsson	Ordförande, Styrelseledamot 1)
Kim Hansson	Styrelseledamot 1)
Bengt Fernebrant	Styrelseledamot 1)
Anneli Dolovski	Styrelseledamot
Jan Norén	Styrelseledamot
Anita Enqvist	Styrelsesuppleant
Hassan Sojod	Styrelsesuppleant
Mats Gunnarsson	Styrelsesuppleant
Vincent Vigonius	Styrelsesuppleant 1)

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

## Valberedning

Martin Herou (sammanställande) och Niklas Olsson

## Firmateckning

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

## Revisorer

Erik Mauritzson    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

## Styrelsemöte och föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Den årliga avsättningen till underhållsfond enligt underhållsplanen uppgår till 1 271 120 kr.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM AB
Fastighetsskötsel	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Medlemsinformation

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under andra kvartalet 2024. Vid årets slut var 43 bostadsrätter upplåtna.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 4 st. Tillkommande medlemmar under året var 78 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 82 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-	-	-
Soliditet (%)	37	-	-
Yttre fond	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt	-	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	-	-	-
Sparande per kvm totalyta	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta %	-	-	-

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

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

Föreningen har inget resultat vilket gör att vissa nyckeltal inte kunnat beräknas.

## Förändringar i eget kapital

	<b>DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT</b>			<b>ÖVRIGA POSTER</b>	<b>2024-12-31</b>
	<b>2023-12-31</b>				
Insatser	800 000	-		110 860 000	111 660 000
Fond, yttre underhåll	0	-		-	0
Balanserat resultat	0	0		-	0
Årets resultat	0	0		-	0
<b>Eget kapital</b>	<b>800 000</b>	<b>0</b>		<b>110 860 000</b>	<b>111 660 000</b>

## Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

# Resultaträkning

<b>I JANUARI - 31 DECEMBER</b>	<b>NOT</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

# Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>NOT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Pågående nyanläggning	2	298 500 000	187 500 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>298 500 000</b>	<b>187 500 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>298 500 000</b>	<b>187 500 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5 224	0
Övriga fordringar	3	3 437 264	1 088 814
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 442 488</b>	<b>1 088 814</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		159 889	797 527
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>159 889</b>	<b>797 527</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>3 602 377</b>	<b>1 886 341</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>302 102 377</b>	<b>189 386 341</b>

# Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>NOT</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	4	111 660 000	800 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>111 660 000</b>	<b>800 000</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>			
		<b>111 660 000</b>	<b>800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	5	189 781 161	188 568 579
Leverantörsskulder		455 624	0
Övriga kortfristiga skulder	6	96 636	17 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	108 956	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>190 442 377</b>	<b>188 586 341</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>302 102 377</b>	<b>189 386 341</b>

## Kassaflödesanalys

I JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 731 021	-1 082 932
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	643 454	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 087 567</b>	<b>-1 082 932</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-111 000 000	-187 500 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-111 000 000</b>	<b>-187 500 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Insatser	110 860 000	800 000
Förändring av checkräkningskredit	1 212 582	188 580 459
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>112 072 582</b>	<b>189 380 459</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-14 985</b>	<b>797 527</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>797 527</b>	<b>0</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>782 542</b>	<b>797 527</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gläntan i Lund har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Intäkter och kostnader före avräkning

Föreningens intäkter respektive löpande drifts- och förvaltningskostnader fram till och med avräkningstidpunkten kvittas mot kostnader respektive intäkter enligt avtal med entreprenören. De avtalsenliga kostnaderna och intäkterna uppstår pga. att entreprenören enligt totalentreprenadkontrakt erhåller intäkter och kostnader från verksamheten fram till avräkningen mellan förening och entreprenör. Detta avviker mot den grundläggande redovisningsprincipen om kvittningsförbud. Skälet till denna avvikelse är att det förenklar förståelsen av årsredovisningen för medlemmarna och förbättrar jämförbarheten av resultatposterna inför kommande år. Föreningen bedömer vidare att den använda principen är vanligt förekommande inom branschen och ger en rättvisande bild av ställning och resultat.

Intäkter som inte redovisas på grund av kvittning uppgår till 0 kr. Storleken på drifts- och förvaltningskostnader som kvittats lämnas inte eftersom dessa kostnader inte särskiljs från kostnader för byggentreprenaden och skulle behövas tas fram schablonmässigt och därmed ha begränsat informationsvärde

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

## NOT 2, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	187 500 000	0
Årets inköp	111 000 000	187 500 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>298 500 000</b>	<b>187 500 000</b>

## NOT 3, ÖVRIGA FORDRINGAR

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fordran Entreprenör	2 781 220	1 071 037
Skattekonto	33 391	17 777
Klientmedelskonto hos Ekonomisk förvaltare	622 653	0
<b>Summa</b>	<b>3 437 264</b>	<b>1 088 814</b>

## NOT 4, MEDLEMSINSATSER

Insatsen till föreningen betalas i flera delar, första delen även före medlemskap. Inbetalningen hanteras och bokförs som bundet eget kapital.

### NOT 5, BYGGNADSKREDITIV

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnadskreditiv	189 781 161	188 568 579
<b>Summa</b>	<b>189 781 161</b>	<b>188 568 579</b>

Beviljad kredit: 270 000 000 SEK.

Byggnadskreditivet redovisas som kortfristig skuld 2024 i balansräkningen då avräkning mot entreprenören sker under 2025.

### NOT 6, ÖVRIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisningskonto moms	8 753	0
Skatt och sociala avgifter	33 339	17 762
Avräkningskonto, eko. förvaltning	7 165	0
Skulder till Entreprenör	47 379	0
<b>Summa</b>	<b>96 636</b>	<b>17 762</b>

### NOT 7, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	108 956	0
<b>Summa</b>	<b>108 956</b>	<b>0</b>

### NOT 8, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

## Underskrifter

Lund den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Håkan Jonsson  
Ordförande, Styrelseledamot

---

Kim Hansson  
Styrelseledamot

---

Bengt Fernebrant  
Styrelseledamot

---

Anneli Dolovski  
Styrelseledamot

---

Jan Norén  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

---

Ernst & Young AB  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 12:26

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 30.04.2025 12:33

DOCUMENT ID:

BJhK301eeg

ENVELOPE ID:

Bkotn\_Jegg-BJhK301eeg

DOCUMENT NAME:

Brf Gläntan i Lund ÅR 2024.pdf

16 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>Stig Håkan Jonsson</b> hakan.jonsson1962@icloud.com	Signed Authenticated	30.04.2025 14:05 30.04.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 185.216.153.19
<b>JAN NORÉN</b> jan.noren@lundsvs.se	Signed Authenticated	30.04.2025 14:35 30.04.2025 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.168.13
<b>BENGT FERNEBRANT</b> bengt.fernebrant@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 14:27 03.05.2025 14:26	eID Low	Swedish BankID IP: 92.33.176.202
<b>Anneli Katarina Dolovski</b> annelidola@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 11:46 30.04.2025 13:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.227.178.37
<b>Eva Kim Anneli Hansson</b> Kim.Hansson@staffanstorp.se	Signed Authenticated	06.05.2025 10:03 06.05.2025 10:02	eID Low	Swedish BankID IP: 81.237.246.130
<b>ERIK MAURITZSON</b> erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2025 12:26 06.05.2025 12:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.158

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gläntan i Lund, org.nr 769641-0906

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gläntan i Lund 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.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



HkG3T0Jlle-HkQf3p0Jelg



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gläntan i Lund för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Som framgår av årsredovisningen finns inget resultat att disponera. Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 12:26

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 30.04.2025 12:38

DOCUMENT ID:

HkQf3pOJelg

ENVELOPE ID:

HkG3TOJLle-HkQf3pOJelg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Gläntan i Lund.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2025 12:26 06.05.2025 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.158

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed