

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Gläntan 1
769639-4886
Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gläntan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Gläntan 1, org. nr. 769639-4886, som registrerades hos Bolagsverket 2021-01-18, har enligt stadgarna, registrerade 2021-01-18, till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Den ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2022.

Föreningen är medlem i Saturnus Samfällighetsföreningen. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningarna Idre ga:49 och Idre ga:50.

Fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheterna Älvdalen Idre 86:8, 86:9, 86:10, 86:11, 86:19 och 86:20. med adress Himlavägen 4-10 och Saturnusvägen 30-32

Fastigheten består av 6 st tvåvåningshus med totalt 24 lägenheter.

Lägenhetsfördelning: Samtliga lägenheter har 5 rum och kök fördelade på två våningar totalt 86 kvm per lägenhet.

Total tomtarea 8610 kvm
Total bostadsarea 2064 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa
Bostadsrättstillägg bekostas av föreningens medlemmar.

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Ekonomisk förvaltning PKR Ekonomikonsult AB
Vatten och renhållning, Älvdalen Vatten och Avfall AB

Lån hos Stadshypotek och bankkonto i Handelsbanken
Fastighets- ansvarsförsäkring i Trygg Hansa

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst tio ledamöter med lägst noll och högst tio suppleanter. Styrelsen hade vid räkenskapsåret slut 2025-12-31 följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Daniel Bengtsson
Britt-Marie Boije
Marcus Hällström
Magnus Eidehall

Suppleanter:

Anders Pettersson
Rod Pettersson

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Föreningen tecknas av två i föreningen av ledamöterna alt av en ledamot och en suppleant.

Inget arvode eller övrig ersättning har utbetalats under året.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Styrelsen har sitt säte i Dalarnas län, Älvdalens kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft tre ordinarie styrelsemöten under räkenskapsåret. I övrigt har inga väsentliga händelser förevarit under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	46
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	0
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	46

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 164	1 164	1 027	131
Resultat efter finansiella poster	-528	-817	-553	256
Soliditet (%)	83,3	83,2	83,2	66,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	564	564	498	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 734	5 793	5 852	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 734	5 793	5 852	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	40	-100	28	0
Räntekänslighet (%)	10,2	10,3	11,8	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	133	99	94	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	95,0	0,0

Upplysning vid förlust

Då föreningen är nybildad och de nybyggda fastigheterna togs i bruk i november 2022 bedöms inget underhåll krävas de närmaste åren. På grund av de höga avskrivningarna kommer föreningen dock att visa förlust framöver. Då avskrivningarna inte är kassaflödespåverkande kommer avgifterna dock inte behöva höjas på grund av detta. I takt med att lånet amorteras ned och räntekostnaderna därmed minskar samt förhoppningen att räntenivåerna framöver kommer att sänkas bedöms resultatet kunna förbättras framgent.

Föreningen redovisar ett underskott. Rensat för avskrivningar som ej är kassaflödespåverkande visar föreningen ett positivt resultat om 83 332kr. Ingen avgiftshöjning kommer att ske för nästkommande år. Styrelsen anser därmed att det ej finns någon uppenbar risk att föreningen inte ska kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden genom höjda avgifter

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 700	480	164	-878	-817	61 649
Disposition av föregående års resultat:			84	-901	817	0
Årets resultat					-528	-528
Belopp vid årets utgång	62 700	480	248	-1 779	-528	61 120

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 779 095
årets förlust	-528 368
	-2 307 463

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	83 640
i ny räkning överföres	-2 391 103
	-2 307 463

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 164 384	1 164 384
Övriga rörelseintäkter		0	525
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 164 384	1 164 909
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-553 138	-835 082
Personalkostnader	4	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-611 700	-611 700
Summa rörelsekostnader		-1 164 838	-1 446 782
Rörelseresultat		-454	-281 873
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-527 914	-535 474
Summa finansiella poster		-527 914	-535 474
Resultat efter finansiella poster		-528 368	-817 347
Resultat före skatt		-528 368	-817 347
Årets resultat		-528 368	-817 347

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 9	72 932 671	73 544 371
Summa materiella anläggningstillgångar		72 932 671	73 544 371
Summa anläggningstillgångar		72 932 671	73 544 371
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		214 279	214 292
Övriga fordringar		5	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 817	49 198
Summa kortfristiga fordringar		265 101	263 495
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		201 086	254 942
Summa kassa och bank		201 086	254 942
Summa omsättningstillgångar		466 187	518 437
SUMMA TILLGÅNGAR		73 398 858	74 062 808

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 700 000	62 700 000
Kapitaltillskott		480 000	480 000
Fond för yttre underhåll		247 640	164 000
Summa bundet eget kapital		63 427 640	63 344 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 779 095	-878 108
Årets resultat		-528 368	-817 347
Summa fritt eget kapital		-2 307 463	-1 695 455
Summa eget kapital		61 120 177	61 648 545
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	11 712 000	11 834 000
Summa långfristiga skulder		11 712 000	11 834 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	122 000	122 000
Leverantörsskulder		0	12 693
Övriga skulder		40 013	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		404 668	405 570
Summa kortfristiga skulder		566 681	580 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 398 858	74 062 808

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-528 368	-817 347
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	611 700	611 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	83 332	-205 647
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	13	-24 271
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 619	-6 285
Förändring av leverantörsskulder	-12 693	12 693
Förändring av kortfristiga skulder	-889	-32 843
Kassaflöde från den löpande verksamheten	68 144	-256 353
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	0	480 000
Amortering av lån	-122 000	-122 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-122 000	358 000
Årets kassaflöde	-53 856	101 647
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	254 942	153 295
Likvida medel vid årets slut	201 086	254 942

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens intäkter från årsavgifter dividerat med föreningens räntebärande skulder.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet

kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	-1 164 384	-1 164 384
	-1 164 384	-1 164 384

I föreningens årsavgifter ingår vatten.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Vatten och avlopp	274 385	204 654
Sophantering	91 010	53 864
Reparation och underhåll av fastighet	0	301 083
Fastighetsförsäkringspremier	44 174	42 406
Snöröjning	42 750	58 638
Ersättningar till revisor	28 578	26 844
Redovisningstjänster	31 652	31 252
Bankkostnader	3 415	2 608
Konsultarvoden	0	89 733
Föreningsavgifter	4 780	0
Förbrukningsmaterial	2 144	0
Samfällighetsavgift	24 000	24 000
Övriga externa kostnader	6 250	0
	553 138	835 082

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner/arvoden har ej utbetalats.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader, bank	527 914	534 115
Räntekostnader, övriga	0	1 359
	527 914	535 474

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 870 000	74 870 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 870 000	74 870 000
Ingående avskrivningar	-1 325 629	-713 929
Årets avskrivningar	-611 700	-611 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 937 329	-1 325 629
Utgående redovisat värde	72 932 671	73 544 371

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Slutbetaldag	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%		2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek	4,44	2027-09-30	11 834 000	11 956 000
			11 834 000	11 956 000
Kortfristig del av långfristig skuld			122 000	122 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 200 000	12 200 000
	12 200 000	12 200 000

Årsredovisningen beslutades den 2 maj 2026

Stockholm

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Bengtsson
Ordförande

Britt-Marie Boije af Gennäs

Markus Hällström

Magnus Eidehall

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Göransson
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-05-02 13:29:11 UTC+00:00

Styrelseledamot

Ulla Britt-Marie Boije af G...



SE BankID - f849a57c-32d0-4c4b-af50-f7c11ef5de15

2026-05-03 16:31:06 UTC+00:00

Styrelseledamot

Markus Sven Gustav Hällström



SE BankID - 15b9c2c8-f7c0-48f6-bb8e-76ab2a631a1a

2026-05-08 06:58:43 UTC+00:00

Ordförande

DANIEL BENGTSSON



SE BankID - 7e621f20-fb85-4354-b80c-a96ed405ae05

2026-05-12 08:41:19 UTC+00:00

Styrelseledamot

MAGNUS EIDEHALL



SE BankID - e258911a-4c9c-4a14-8441-5da8b2ef833d

2026-05-12 08:44:03 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

JONAS ALLAN GÖRANSSON



SE BankID - 77ee2ee3-4866-4b14-8732-2568aee89d28