



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gläntan i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gläntan i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716419-8660 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med bostadsrätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orangeriet 1		1990

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
128	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 306
6	lokaler (hyresrätt)	549
42	garageplatser	0
59	p-platser	0
6	laddplatser	0
8	gäst p-platser	0
Totalt 249 objekt		10 855

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 52 st 3 rok, 24 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Björk	Ordförande	2023-05-24	
Lena Björk	Ledamot	2021-06-02	2023-05-24
Matthias Sjöström	Ordförande	2018-08-22	2023-05-24
Matthias Sjöström	Ledamot	2013-05-21	
Kerstin Högberg	Ledamot	2020-06-25	
Dan Granzell	Ledamot	2019-05-27	2023-05-24
Lena Lindgren	Ledamot	2023-05-24	
Hans Lindgren	Ledamot	2017-05-30	
Mats Söderberg	HSB-Ledamot	2015-05-20	
Per-Henrik Gustafsson	Ledamot	2023-05-24	
Annika Werner	Ledamot	2022-05-19	2023-05-24
Annika Werner	Suppleant	2023-05-24	2023-12-19
Rolf Folke Werner	Suppleant	2023-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Matthias Sjöström, Kerstin Högberg och Lena Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 19 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Högberg, Dan Granzell (t.o.m. 2023-05-24), Per-Henrik Gustafsson(fr.o.m. 2023-05-24), Lena Björk och Matthias Sjöström.

Revisorer har varit: Alexander Georgiev vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Kerstin Lönngren (sammankallande) och Roland Grahn valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-05-10.

Ombyggnad av förskolelokalen till lägenhet

Under 2023 slutfördes ombyggnationen av förskolelokalen till lägenhet och i slutet av året var lägenheten färdig för visning.

Lägenheten såldes därefter och den 8 januari 2024 tecknades upplåtelseavtal. Tillträde skedde under april. Priset för lägenheten blev 3 400 000 kronor.

Större reparationer och underhåll de senaste fem åren

- Renovering av grovtvättstugan samt samtliga sju tvättstugor i respektive fastighet
- Besiktning, reparation och underhåll av garage och carportar
- Löpande underhåll av taken såsom plåtarbeten, målning och takbeklädnad
- Underhåll av installationer och ventilation
- Utbyte och renovering av radhusens staket och förråd
- Renovering av tre radhus glasfasader
- Ombyggnad av tidigare förskola till lägenhet
- Anläggning av sju laddstolpar för elbilar
- Renovering av två trapphus till dagens standard
- Fortsatt underhåll och renovering av träpanelkonstruktioner
- Målning av balkongtak, utvändigt och invändigt
- Målning av entrétaken samt byte av skadade
- Byte av plåttaken på samtliga uteförråd
- Utbyte av tvättmaskiner och torkskåp

Planerat underhåll och investeringar

Föreningens underhåll och investeringar baseras på en 20-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Till grund för underhållsplanen ligger den stadgeenliga årliga fastighetsbesiktningen som genomfördes i maj. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och därmed görs årligen avsättningar i enlighet med underhållsplanen.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar i fastigheten:

- Färdigställande av tidigare förskolelokal till bostadsrättslägenhet för försäljning
- Renovering av två trapphus till dagens standard
- Renovering av uteväggar och tak på en av föreningens garagelängor
- Renovering av garage enligt genomförd besiktning
- Utbyte av tvättmaskiner och torkskåp

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Större planerat underhåll och investeringar 2024:

- Renovering av fem trapphus till dagens standard
- Utbyte av tvättmaskiner och torkskåp

Större planerade åtgärder åren 2025 till 2028:

Årtal	Ändamål
2025	Stuprör, hängrännor, värmeväxlare, cirkulationspump
2026	Fasader, hisskorgar, hisstysystem och hydrauldrivenhet
2027	Asfaltomläggning, renovering fläkttrum, rensning ventilationskanaler
2028	Målning fönster o fönsterdörrar, stamspolning, tvättutrustning, byte ledarmatur exteriörbelysning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och under året har det tillkommit 10 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 165 (exklusive HSB som har ett medlemskap).

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	269	316	384	358	399
Skuldsättning, kr/kvm	8 048	8 100	8 192	8 265	8 724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 434	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	9	9	10
Energikostnad, kr/kvm	280	210	209	182	206
Årsavgifter, kr/kvm	965	965	965	965	965
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 149	1 027	1 021	1 040	1 074
Nettoomsättning, tkr	11 435	11 141	11 085	11 319	11 554
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 197	-540	506	1 184	1 499
Soliditet, %	31	32	32	32	30

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Årsavgift beräknas på bostadsrättsyta, övriga nyckeltal på totalyta. Fr.o.m. år 2021 är nyckeltalen beräknade på totalytan 10 855 kvm, tidigare år (2019-2020 på 10 880 kvm).

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. IMD är inte medräknat i detta nyckeltal.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. IMD är inte medräknat i detta nyckeltal.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 269 kr/m².

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 2 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	19 068 216	0	0	19 068 216
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	114 290	0	0	114 290
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 771 145	0	-721 216	7 049 929
S:a bundet eget kapital, kr	26 953 651	0	-721 216	26 232 435
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 882 956	-539 689	721 216	16 064 483
Årets resultat, kr	-539 689	539 689	-1 196 953	-1 196 953
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 343 267	0	-475 737	14 867 530
S:a eget kapital, kr	42 296 918	0	-1 196 953	41 099 965

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 841 216 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	15 343 267
Årets resultat, kr	-1 196 953
Reservation till underhållsfond, kr	-1 120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 841 216
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 867 530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 867 530

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 434 741	11 141 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	970 737	5 321
Summa Rörelseintäkter		12 405 478	11 146 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 065 448	-7 828 552
Övriga externa kostnader	Not 5	-240 783	-223 959
Personalkostnader	Not 6	-339 337	-300 274
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 255 888	-2 268 578
Övriga rörelsekostnader		0	0
Summa Rörelsekostnader		-11 901 456	-10 621 362
Rörelseresultat		504 022	525 211
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 081	29 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 789 056	-1 093 987
Summa Finansiella poster		-1 700 975	-1 064 899
Resultat efter finansiella poster		-1 196 953	-539 689
Resultat före skatt		-1 196 953	-539 689
Årets resultat		-1 196 953	-539 689

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	121 572 425	118 952 855
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	1 526 798
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		121 572 425	120 479 653

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

121 572 925 120 480 153

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		201 850	197 483
Aktuell skattefordran		0	72 437
Övriga kortfristiga fordringar		6 760 237	5 244 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	452 498	419 329
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 414 585	5 933 280

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 500 000	6 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	6 500 000

Summa Omsättningstillgångar

8 914 585 12 433 280

Summa Tillgångar

130 487 510 132 913 433

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

19 182 506

19 182 506

Fond för yttre underhåll

7 049 929

7 771 145

Summa Bundet eget kapital

26 232 435

26 953 651

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

16 064 483

15 882 956

Årets resultat

-1 196 953

-539 689

Summa Fritt eget kapital

14 867 530

15 343 267

Summa Eget kapital

41 099 966

42 296 919

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 13

32 450 000

67 071 615

Summa Långfristiga skulder

32 450 000

67 071 615

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

54 471 615

20 850 000

Leverantörsskulder

831 232

955 770

Skatteskulder

4 544

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 14

147 302

154 601

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

1 482 852

1 584 529

Summa Kortfristiga skulder

56 937 544

23 544 900

Summa Skulder

89 387 544

90 616 515

Summa Eget kapital och skulder

130 487 510

132 913 433

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	504 022	525 211
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	2 255 888	2 268 578
---------------	-----------	-----------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 255 888	2 268 578
------------------	------------------

Erhållen ränta	89 907	27 025
----------------	--------	--------

Erlagd ränta	-1 813 989	-1 069 054
--------------	------------	------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 035 827	1 751 759
------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-277 471	-218 697
--	----------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-204 038	74 966
---	----------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-481 509	-143 731
-----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

554 319	1 608 028
----------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 348 659	-1 900 770
---	------------	------------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 348 659	-1 900 770
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
--	------------	------------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde

-3 794 340	-1 292 741
-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets början	11 598 518	12 891 260
---------------------------------------	-------------------	-------------------

Likvida medel vid årets slut	7 804 178	11 598 518
-------------------------------------	------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	75 117 720 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 945 696	9 945 696
	Hyror lokaler	186 184	120 049
	Hyror garage och parkeringsplatser	437 228	397 535
	Hyror förbrukningsbaserad	708 143	522 646
	Hyror övrigt	70 030	47 900
	Övriga primära intäkter	133 031	133 941
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 480 312	11 167 767
	Avgiftsbortfall	0	0
	Hysesbortfall	-45 571	-26 515
	<i>Summa</i>	-45 571	-26 515
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 434 741	11 141 252
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	627 753	5 321
	Övriga sekundära intäkter	342 984	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	970 737	5 321
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-935 901	-897 833
	Snö- och halkbekämpning	-196 557	-180 381
	Reparationer	-659 778	-550 668
	Planerat underhåll	-1 841 216	-1 704 873
	Försäkringsskador	-674 497	-659 198
	El	-1 547 850	-954 901
	Uppvärmning	-1 126 644	-1 016 176
	Vatten	-353 601	-305 542
	Sophämtning	-289 648	-268 758
	Fastighetsförsäkring	-233 011	-194 069
	Kabel-TV och bredband	-207 072	-202 366
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-293 162	-284 202
	Förvaltningsavtalskostnader	-674 640	-587 087
	Övriga driftkostnader	-31 871	-22 497
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 065 448	-7 828 551

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-30 910	-30 495
	Administrationskostnader	-92 722	-77 010
	Extern revision	-16 000	-16 625
	Konsultkostnader	0	-1 500
	Medlemsavgifter	-72 200	-64 160
	Föreningsverksamhet	-21 094	-23 832
	Övriga förvaltningskostnader	-7 857	-10 338
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-240 783	-223 959
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-148 764	-147 560
	Revisionsarvode	-12 075	-11 900
	Övriga arvoden	-119 688	-95 910
	Sociala avgifter	-52 310	-41 654
	Övriga personalkostnader	-6 500	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-339 337	-300 274
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 955 216	-1 951 831
	Avskrivning på markanläggning	-300 671	-311 677
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-5 070
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 255 888	-2 268 578

Not 8	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 583 513	139 416 430
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 950 000	5 950 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 748 833	2 823 087
	Omklassificering	4 875 457	1 092 828
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	154 157 803	149 282 345
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-30 329 490	-28 065 983
	Årets avskrivningar	-2 255 888	-2 263 507
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 585 378	-30 329 490
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 572 425	118 952 855
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	143 000 000	143 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 577 000	3 577 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	72 000 000	72 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	5 400 000	5 400 000
	<i>Summa</i>	223 977 000	223 977 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	128 858 000	128 858 000
	Varav i eget förvar	-4 300 000	-4 300 000
	<i>Summa</i>	124 558 000	124 558 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	240 206	240 206
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	240 206	240 206
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-240 206	-235 135
	Årets avskrivningar	0	-5 070
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-240 206	-240 206
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 526 798	718 857
	Årets investeringar	3 348 659	1 900 769
	Omklassificering till byggnad	-4 875 457	-1 092 828
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 526 798

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 125	3 951
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	450 373	415 378
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	452 498	419 329

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 500 000	6 500 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 500 000	6 500 000

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,46%	2025-11-12	23 750 000	200 000
SBAB	4,04%	2026-11-17	9 000 000	100 000
SBAB	1,08%	2024-12-06	19 221 615	300 000
SBAB	0,54%	2024-01-10	24 100 000	200 000
SBAB	4,5%	2024-01-16	10 850 000	200 000
			86 921 615	1 000 000

Långfristig del	32 450 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	54 171 615
Kortfristig del	54 471 615
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	39 933	42 852
Momsskuld	19 664	22 427
Inre fond	87 315	88 620
Övriga kortfristiga skulder	390	702
Summa Övriga skulder	147 302	154 601

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	904 301	834 133
	Upplupna räntekostnader	0	24 933
	Övriga upplupna kostnader	578 551	725 463
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 482 852	1 584 529

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Huddinge, org.nr. 716419-8660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Huddinge för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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, 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 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Huddinge för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Georgiev
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Gläntan i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA BJÖRK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:22:41



MATS SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:38:16



LENA LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:36:47



KERSTIN HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:42:01



MATTHIAS SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 16:45:52



PER-HENRIK GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 19:22:52



HANS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 17:26:11



ALEXANDER GEORGIEV

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:20:14



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:51:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Gläntan i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER GEORGIEV

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 20:21:27



**BOREVISION AB WILLIAM
LINDSTRÖM**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 20:51:08



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.