



Årsredovisning 2025

HSB Brf Gläntan i Strängnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gläntan i Strängnäs med säte i Strängnäs org.nr. 719500-0471 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Strängnäs kommun med adress Tingstugatan 32-33:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fältskären 11	1944-06-21	1945
Intendenten 17	1944-06-21	1945

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam, via Willis Towers Watson Sweden AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	100
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 170
25	p-platser	0
Totalt 52 objekt		1 270

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 12 st 1 rok
- 12 st 2 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mikael Bellon	Ordförande
Anette Mynttinen	HSB-ledamot
Gunilla Markström	Ledamot
Birgitta Andersson	Ledamot
Stefan Cedervall	Ledamot
Eric Holmberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunilla Markström, Mikael Bellon och Stefan Cedervall.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19. På stämman deltog 3 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

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.

Fastighetsbesiktning planeras under år 2026.

Under året har föreningen investerat i en ny torktumlare till Tingstugatan 33.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	Stambyte
2002	Fasadmålning
2004	Byte av lägenhetsdörrar
2006	Byte av tvättmaskiner
2008	Byte av fönster och entrédörrar
2010	Byte av portarmatur
2012	Omgrusning av gårdarna
2014	Ny gräsmatta på baksidan av 32
2015	OVK
2018	Balkonger
2021	Nya elstolpar
2022	Ommålning av trapphus på Tingstugatan 32 & 33
2024	Takrenovering

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland	Fastighetsskötsel
Buskhaga Städ AB	Lokalvård
Sevab	Elavtal, el och nät
Sevab	Fjärrvärme
Bredbandsbolaget	Bredband, tv och IP telefoni
Willis	Fastighetsförsäkringar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Måla/olja om entrédörrar samt undertaken

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	161	187	188	193	189
Skuldsättning, kr/kvm	5 531	5 607	5 677	5 747	5 817
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 003	6 086	6 162	6 238	6 314
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	436	364	354	338	317
Årsavgifter, kr/kvm	1 160	1 054	1 004	956	956
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	94	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 149	1 048	996	940	954
Nettoomsättning, tkr	1 459	1 331	1 261	1 194	1 208
Resultat efter finansiella poster, tkr	-31	-11	31	-113	2
Soliditet, %	12	13	13	12	13

* För definition och förklaring av nyckeltalen, se not 1

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och personalkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 161 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	24 095	0	0	24 095
Underhållsfond, kr	1 576 288	0	15 076	1 591 364
S:a bundet eget kapital, kr	1 600 383	0	15 076	1 615 459
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-510 788	-10 823	-15 076	-536 687
Årets resultat, kr	-10 823	10 823	-30 794	-30 794
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-521 611	0	-45 870	-567 481
S:a eget kapital, kr	1 078 772	0	-30 794	1 047 978

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 000 kr samt ianspråktagande skett med 5 924 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	-521 611
Årets resultat, kr	-30 794
Reservation till underhållsfond, kr	-21 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	5 924
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-567 481

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-567 481
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 459 081	1 331 193
Summa Rörelseintäkter		1 459 081	1 331 193
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-842 927	-806 841
Övriga externa kostnader	Not 4	-36 452	-27 339
Personalkostnader	Not 5	-163 618	-80 823
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-229 061	-229 573
Summa Rörelsekostnader		-1 272 057	-1 144 576
Rörelseresultat		187 024	186 617
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 886	-197 441
Summa Finansiella poster		-217 818	-197 440
Resultat efter finansiella poster		-30 794	-10 823
Resultat före skatt		-30 794	-10 823
Årets resultat		-30 794	-10 823

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 6	7 989 751	8 218 812
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 989 751	8 218 812
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		7 990 251	8 219 312
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	388 385	244 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 911	27 025
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		419 296	271 952
Summa Omsättningstillgångar		419 296	271 952
Summa Tillgångar		8 409 547	8 491 264

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 095	24 095
Fond för yttre underhåll	1 591 364	1 576 288
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 615 459	1 600 383

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-536 687	-510 788
Årets resultat	-30 794	-10 823
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-567 481	-521 611

Summa Eget kapital	1 047 978	1 078 772
---------------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	5 445 920	1 957 024
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		5 445 920	1 957 024

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	1 578 000	5 163 904
Leverantörsskulder		81 894	52 983
Skatteskulder		5 199	3 333
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	19 562	18 641
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	230 994	216 607
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 915 650	5 455 468

Summa Skulder		7 361 570	7 412 492
----------------------	--	------------------	------------------

Summa Eget kapital och skulder		8 409 547	8 491 264
---------------------------------------	--	------------------	------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	187 024	186 617
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	229 061	229 573
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	229 061	229 573
Erhållen ränta	68	1
Erlagd ränta	-212 010	-197 829
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	204 142	218 363
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 896	1 440
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 210	-7 844
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	36 314	-6 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	240 456	211 959
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-2 084 182
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-2 084 182
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-97 008	-88 916
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 008	-88 916
Årets kassaflöde	143 448	-1 961 139
Likvida medel vid årets början	244 499	2 205 639
Likvida medel vid årets slut	387 947	244 499



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

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.

Beskattning

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	4139 tkr
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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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: 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 357 068	1 233 624
	Hyror lokaler	13 800	13 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	74 750	60 100
	Övriga primära intäkter	25 963	33 569
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 471 581	1 341 093
	Hysesbortfall	-12 500	-9 900
	<i>Summa</i>	-12 500	-9 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 459 081	1 331 193
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-106 299	-162 134
	Snö och halk-bekämpning	-20 188	-32 757
	Reparationer	-37 120	-9 354
	Planerat underhåll	-5 924	-19 079
	El	-47 564	-59 483
	Uppvärmning	-332 685	-285 283
	Vatten	-173 137	-117 811
	Sophämtning	-42 037	-47 027
	Fastighetsförsäkring	-27 025	-25 023
	Kabel-TV och bredband	-8 325	-12 824
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 623	-36 065
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-842 927	-806 841
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 998	0
	Administrationskostnader	-7 035	-1 838
	Extern revision	-15 619	-15 208
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	0	-293
	Övriga förvaltningskostnader	-800	0
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-36 452	-27 339

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-42 000	-21 000
	Övriga arvoden	-82 500	-40 500
	Sociala avgifter	-39 118	-19 323
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-163 618	-80 823
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 012 766	10 001 783
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 000	27 000
	Årets investeringar	0	2 129 471
	Årets utrangeringar	0	-118 488
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	12 039 766	12 039 766
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 820 954	-3 709 869
	Årets avskrivningar	-229 061	-229 573
	Årets utrangeringar	0	118 488
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-4 050 015	-3 820 954
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 989 751	8 218 812
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 330 000	8 716 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	49 000	54 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 475 000	4 054 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	114 000	114 000
	<i>Summa</i>	13 968 000	12 938 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 833 400	7 833 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	7 833 400	7 833 400

Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	387 947	244 499
Skattekontot	438	428
<i>Summa Övriga fordringar</i>	388 385	244 927

Not 8	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
-------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,02%	2028-10-30	1 529 028	17 376
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,83%	2027-09-30	1 095 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,71%	2028-12-01	351 268	12 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,60%	2026-10-30	799 432	33 132
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,97%	2026-06-30	749 192	12 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,38%	2029-12-01	2 500 000	0
			7 023 920	74 508

Långfristig del	5 445 920
Nästa års amortering av långfristig skuld	29 376
Lån som ska konverteras inom ett år	1 548 624
Kortfristig del	1 578 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	74 508
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	298 032
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 9	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
-------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,02%	2028-10-30	1 529 028	17 376
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,83%	2027-09-30	1 095 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,71%	2028-12-01	351 268	12 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,60%	2026-10-30	799 432	33 132
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,97%	2026-06-30	749 192	12 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,38%	2029-12-01	2 500 000	0
			7 023 920	74 508
Nästa års amortering av långfristig skuld			29 376	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 548 624	
Kortfristig del			1 578 000	

Not 10	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	4 607	3 685
Inre fond	14 956	14 956
<i>Summa Övriga skulder</i>	19 562	18 641

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	117 461	116 015
Upplupna räntekostnader	34 431	28 555
Övriga upplupna kostnader	79 102	72 037
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	230 994	216 607

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-03-06.

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 Brf Gläntan i Strängnäs, org.nr. 719500-0471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gläntan i Strängnäs för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gläntan i Strängnäs för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Föreningsstämman har ej utsett en föreningsvald revisor i år.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gläntan i Strängnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Bellon

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 14:16:22



Anette Mynttinen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 15:13:42



Birgitta Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 16:16:53



Stefan Cedervall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 12:09:54



Gunilla Markström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 23:20:11



Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 07:27:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gläntan i Strängnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Andreas Holman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 07:26:25



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.