Årsredovisning 2025

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 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orangeriet 1		1990
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
129	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 411
6	lokaler (hyresrätt)	444
18	förråd	167
42	garageplatser	735
65	p-platser	0
8	gäst p-platser	0
Totalt 268 objekt		**11 757**

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 52 st 3 rok, 25 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Björk	Ordförande	2021-06-02	
Cecilia Areng	Ledamot	2025-05-06	
Amanda Beijar*	Ledamot	2024-05-28	
Per-Henrik Gustafsson	Ledamot	2023-05-24	
Kerstin Högberg	Ledamot	2020-06-25	
Matthias Sjöström	Ledamot	2013-05-21	
Mats Söderberg	HSB- Ledamot	2015-05-20	
Mats Johansson	Suppleant	2025-10-16	
Hans Lindgren	Ledamot	2017-05-30	2025-05-06
Lena Lindgren	Ledamot	2023-05-24	2025-05-06
Kristian Pamp	Suppleant	2025-05-06	2026-02-13
Mats Petré	Suppleant	2025-05-06	2025-06-30
Rolf Werner	Suppleant	2023-05-24	2025-05-06

*Föregående mandatperiod var Amanda Beijar suppleant.

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Matthias Sjöström, Kerstin Högberg, Amanda Beijar och Mats Johansson.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Henrik Gustafsson, Lena Björk, Matthias Sjöström och Amanda Beijar.

Revisorer har varit: Maud Höglund med Ann Aurén som suppleant valda av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Kerstin Lönngren (ordförande), Roland Grahn samt Caroline Kåhre, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-06 På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-10-16 På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.
Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens investeringbehov är 395 kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-15.

HSB Södertörn har sedan många år tillbaka förhandlat fram samarbetsavtal gällande elhandel för sina bostadsrättsföreningar. Under hösten förhandlades ett nytt samarbetsavtal gällande elhandel med Solfolket fram eftersom nuvarande avtal med Fortum löpte ut i december. Brf Gläntan har i enlighet med detta samarbetsavtal tecknat avtal med Solfolket och avtalet gäller från och med 2026.

Större reparationer och underhåll de senaste fem åren

- Renovering av grovtvättstugan och samtliga sju tvättstugor
- Besiktning, reparation och underhåll av garage och carportar
- Löpande underhåll av tak såsom plåtarbeten, målning och takbeklädnad
- Underhåll av installationer och ventilation
- Utbyte och renovering av marklägenheternas staket och förråd
- Renovering av tre radhus glasfasader
- Anläggande av sju laddstolpar för elbilar
- Renovering av samtliga sju trapphus till dagens standard
- Underhåll och renovering av träpanelkonstruktioner
- Målning av balkong- och entrétak samt byte av skadade
- Byte av plåttak på samtliga uteförråd
- Ombyggnad av tidigare förskolelokal till bostadsrättslägenhet
- Renovering av utvändiga väggar samt tak på en garagelänga
- Utbyte av tvättutrustning

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

- Installation av ny värmepump och ombyggnad av befintlig
- Byte och service av stamventiler
- Utbyte av tvättutrustning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Större planerat underhåll och investeringar 2026:

- Renovering av 5 hissar
- Byte av samtliga radiatorregulatorer och effektbalansering av värmesystemet
- Utbyte av tvättutrustning

Större planerade åtgärder åren 2027 till 2030:

Årtal	Åtgärd
2027	Renovering av 2 hissar, renovering fläktrum, rensning ventilationskanaler, OVK, lekutrustning, injustering värmesystemet
2028	Asfaltomläggning, målning fönster & fönsterdörrar, stamspolning, byte ledarmatur exteriörbelysning, tvättutrustning
2029	Målning träplank, lagning betongtrappor & stödmur, tvättutrustning
2030	Värmekulvert, omfogning tegel, takrenovering

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 168 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 169.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	218	203	269	316	384
Skuldsättning, kr/kvm	7 223	7 413	8 048	8 100	8 192
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 157	8 253	8 434	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	232	238	280	210	209
Årsavgifter, kr/kvm	1 077	1 036	965	965	965
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	80	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 032	1 003	1 149	1 027	1 021
Nettoomsättning, tkr	12 134	11 619	11 435	11 141	11 085
Resultat efter finansiella poster, tkr	157	-2 009	-1 197	-540	506
Soliditet, %	32	33	31	32	32

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	19 260 705	0	0	19 260 705
Upplåtelseavgifter, kr	3 321 801	0	0	3 321 801
Underhållsfond, kr	6 286 913	0	-111 516	6 175 398
S:a bundet eget kapital, kr	**28 869 419**	**0**	**-111 516**	**28 757 904**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	15 630 546	-2 009 042	111 516	13 733 020
Årets resultat, kr	-2 009 042	2 009 042	156 652	156 652
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**13 621 504**	**0**	**268 168**	**13 889 672**
S:a eget kapital, kr	**42 490 923**	**0**	**156 652**	**42 647 576**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 111 516 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	13 621 504
Årets resultat, kr	156 652
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	111 516
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**13 889 672**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**13 889 672**

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	12 133 823	11 619 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 179	1 842
Summa Rörelseintäkter		**12 164 002**	**11 621 075**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 318 479	-8 299 997
Övriga externa kostnader	Not 5	-437 843	-366 385
Personalkostnader	Not 6	-357 130	-357 342
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 285 750	-2 260 235
Summa Rörelsekostnader		**-9 399 202**	**-11 283 958**
Rörelseresultat		**2 764 800**	**337 117**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		195 765	206 477
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 803 913	-2 552 635
Summa Finansiella poster		**-2 608 148**	**-2 346 158**
Resultat efter finansiella poster		**156 652**	**-2 009 042**
Resultat före skatt		**156 652**	**-2 009 042**
Årets resultat		**156 652**	**-2 009 042**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	117 954 164	119 312 190
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	20 804	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 695 625	212 375
Summa Materiella anläggningstillgångar		**119 670 593**	**119 524 565**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**119 671 093**	**119 525 065**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		166 984	158 694
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 503 987	5 352 735
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	581 495	548 955
Summa Kortfristiga fordringar		**6 252 466**	**6 060 384**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	5 500 000	5 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**5 500 000**	**5 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**11 752 466**	**11 060 384**
Summa Tillgångar		**131 423 559**	**130 585 449**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 582 506	22 582 506
Fond för yttre underhåll		6 175 398	6 286 913
Summa Bundet eget kapital		**28 757 904**	**28 869 419**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 733 020	15 630 546
Årets resultat		156 652	-2 009 042
Summa Fritt eget kapital		**13 889 672**	**13 621 504**
Summa Eget kapital		**42 647 576**	**42 490 924**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	75 221 615	32 100 000
Summa Långfristiga skulder		**75 221 615**	**32 100 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 700 000	53 821 615
Leverantörsskulder		597 192	579 241
Skatteskulder		1 738	11 422
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	156 712	159 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 098 726	1 422 848
Summa Kortfristiga skulder		**13 554 368**	**55 994 525**
Summa Skulder		**88 775 983**	**88 094 525**
Summa Eget kapital och skulder		**131 423 559**	**130 585 449**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 764 800	337 117
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 285 750	2 260 235
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 285 750**	**2 260 235**
Erhållen ränta	238 584	61 561
Erlagd ränta	-2 818 676	-2 531 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 470 457**	**127 252**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	206 563	80 010
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 696 221	-313 994
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 902 784**	**-233 984**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**4 373 241**	**-106 732**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 431 778	-212 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-2 431 778**	**-212 375**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	3 400 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 000 000**	**2 400 000**
Årets kassaflöde	**941 463**	**2 080 893**
Likvida medel vid årets början	**9 885 071**	**7 804 178**
Likvida medel vid årets slut	**10 826 535**	**9 885 071**

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.
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.

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	75118 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.
Från och med 2024 ingår garageytan som är taxerad till 735 kvm i nyckeltal som är beräknade på totalyta. Årsavgift beräknas på bostadsrättsyta, övriga nyckeltal på totalyta. Fr.o.m. år 2025 är förrådsytan om 167 kvm medräknad i totalytan. Nyckeltalen är inte omräknade retroaktivt.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 658 790	10 219 997
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	549 300	566 936
	Hyror lokaler	217 996	214 620
	Hyror garage och parkeringsplatser	502 492	436 049
	Hyror förbrukningsbaserad	24 922	15 395
	Hyror övrigt	60 998	70 752
	Övriga primära intäkter	171 596	145 946
	Summa Bruttoomsättning	**12 186 094**	**11 669 695**
	Hyresbortfall	-52 271	-50 462
	Summa	**-52 271**	**-50 462**
	Summa Nettoomsättning	**12 133 823**	**11 619 233**

I årsavgiften ingår vatten, värme, kabel TV samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	28 966	0
	Övriga sekundära intäkter	1 213	1 842
	Summa Övriga rörelseintäkter	**30 179**	**1 842**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 539 392	-1 592 792
	Snö och halk-bekämpning	-99 513	-148 906
	Reparationer	-422 682	-493 078
	Planerat underhåll	-111 516	-2 105 016
	Försäkringsskador	-245 674	-42 769
	El	-1 258 975	-1 186 204
	Uppvärmning	-994 661	-1 127 285
	Vatten	-474 931	-440 804
	Sophämtning	-384 914	-364 919
	Fastighetsförsäkring	-278 191	-263 892
	Kabel-TV och bredband	-209 465	-213 573
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-288 726	-300 039
	Övriga driftkostnader	-9 840	-20 722
	Summa Driftskostnader	**-6 318 479**	**-8 299 997**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 116	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-38 370	-74 075
	Administrationskostnader	-183 516	-104 308
	Extern revision	-23 375	-23 500
	Konsultkostnader	0	-63 750
	Medlemsavgifter	-74 924	-72 200
	Föreningsverksamhet	-93 209	-21 703
	Övriga förvaltningskostnader	-17 334	-6 849
	Summa Övriga externa kostnader	**-437 843**	**-366 385**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-195 966	-216 000
	Revisionsarvode	-14 325	-13 125
	Övriga arvoden	-88 133	-76 694
	Sociala avgifter	-48 831	-43 167
	Övriga personalkostnader	-9 875	-8 356
	Summa Personalkostnader	**-357 130**	**-357 342**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-1 986 501	-1 959 564
	Avskrivning på markanläggning	-295 088	-300 671
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 161	0
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-2 285 750**	**-2 260 235**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	144 458 970	144 458 970
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 950 000	5 950 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 748 832	3 748 832
	Årets omklassificeringar.	923 563	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**155 081 365**	**154 157 802**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-34 845 612	-32 585 377
	Årets avskrivningar	-2 281 589	-2 260 235
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-37 127 201**	**-34 845 612**
	Utgående redovisat värde	**117 954 164**	**119 312 190**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 000 000	143 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 125 000	3 577 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	72 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 671 000	5 400 000
Summa	**220 796 000**	**223 977 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	128 858 000	128 858 000
Varav i eget förvar	-4 300 000	-4 300 000
Ställda säkerheter	**124 558 000**	**124 558 000**

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	240 206	240 206
	Årets investeringar	24 965	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**265 171**	**240 206**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-240 206	-240 206
	Årets avskrivningar	-4 161	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-244 366**	**-240 206**
	Utgående redovisat värde	**20 804**	**0**

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	212 375	0
	Årets investeringar	2 406 813	212 375
	Omklassificering till byggnad	-923 563	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**1 695 625**	**212 375**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	5 326 535	4 885 071
	Övriga fordringar	177 452	467 664
	Summa Övriga fordringar	**5 503 987**	**5 352 735**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	104 222	147 041
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	477 273	401 914
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**581 495**	**548 955**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	5 500 000	5 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**5 500 000**	**5 000 000**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
SBAB Bank AB	3,33%	2027-01-19	10 450 000	200 000
SBAB Bank AB	3,31%	2028-01-19	23 700 000	200 000
SBAB Bank AB	3,19%	2030-11-22	18 621 615	300 000
SBAB Bank AB	4,04%	2026-11-17	8 800 000	100 000
SBAB Bank AB	2,96%	2029-11-22	23 350 000	200 000
			84 921 615	**1 000 000**

Långfristig del	75 221 615
Nästa års amortering av långfristig skuld	900 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 800 000
Kortfristig del	9 700 000
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	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	41 483	40 683
Momsskuld	18 127	22 218
Inre fond	85 991	85 991
Övriga kortfristiga skulder	11 111	10 507
Summa Övriga skulder	**156 712**	**159 399**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 066 126	912 979
Upplupna räntekostnader	6 212	20 975
Övriga upplupna kostnader	2 026 388	488 894
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 098 726**	**1 422 848**

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-23.
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 år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Huddinges 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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.

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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Dokument-ID 09222115557576499571 Signerat MH, AM

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 år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maud Höglund
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557576499571 Signerat MH, AM

Årsredovisning 2025

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

Lena Birgitta Björk
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 09:24:03

Mats Söderberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 11:26:20

Kerstin Högberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:22:03

Matthias Sjöström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 10:11:16

Amanda Beijar
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 06:20:31

Per Henrik Theodor Gustafsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 11:38:54

Cecilia Areng
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-25 kl. 09:53:02

Maud Höglund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 07:44:20

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 12:45:59

Revisionsberättelse 2025

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

Maud Höglund
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 07:40:09

Agnes Milton
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 12:45:39

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.