



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB:s Brf Gläntan i Huddinge

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Gläntan i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716419-8660 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2018-10-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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)	10306
6	lokaler (hyresrätt)	549
42	garageplatser	0
61	p-platser	0
6	laddplatser	0
8	gäst p-platser	0
Totalt 251 objekt		10855

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 67 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Matthias Sjöström	Ordförande	2018-08-22	
Dan Granzell	Vice ordförande	2019-05-27	
Kerstin Högberg	Sekreterare	2020-06-25	
Lena Lindgren	Sekreterare	2016-05-31	2022-05-19
Lena Björk	Ledamot	2021-06-02	
Hans Fettinger	Ledamot	2014-05-27	2022-05-19
Hans Lindgren	Ledamot	2017-05-30	
Pernilla Lindqvist	Ledamot	2022-05-19	2022-09-22
Annika Werner	Ledamot	2022-05-19	
Mats Söderberg	HSB-Ledamot	2015-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dan Granzell, Lena Björk, Hans Lindgren, Pernilla Lindqvist har av sagt sig uppdraget.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Kerstin Högberg (fr.o.m 2022-05-19) , Dan Granzell, Lena Lindgren (t.o.m 2022-05-19), Lena Björk, Matthias Sjöström.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Alexander Georgiev med Valya Georgieva som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Kerstin Lönngren (sammanställande) samt Lena Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 29 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-06-09.

Ombyggnaden av förskolelokalen till lägenhet

Det finns fortfarande inte en överenskommelse med kommunen angående återställningskostnader för förskolelokalen och återställning av kommunens bostadsrätter. I årsredovisningen 2021 finns en redogörelse för den rådande tvisten. På den ordinarie föreningsstämman fick styrelsen godkännande att fortsätta planera för en ombyggnad av förskolelokalen till lägenhet. Föreningen har därefter upprättat nödvändiga handlingar och sökt och beviljats bygglov. Under verksamhetsåret har nödvändiga rivningsarbeten samt ombyggnad av ventilation och elinstallationer genomförts. Upphandling och utvärdering av

anbud för inredning av lägenheten pågår. Under 2023 beräknas lägenheten kunna säljas.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 965 kr/m² bostadsrättsyta. Enligt stadgarna ska årsavgiften täcka föreningens utgifter för den löpande verksamheten som drift- och förvaltningskostnader, räntor samt även medge att reservering för underhåll kan ske enligt upprättad underhållsplan. Den för år 2023 upprättade budgeten visar inget behov av höjning av årsavgifterna. Styrelsen anser att föreningen med bibehållna årsavgifter kan möta de krav på investeringar och underhåll som krävs för att behålla och även förbättra standarden på vår bostadsrättsförening.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 87 921 615 kr. Fördelat per kvadratmeter är lånen 8 100 kr/m². Under året har planenlig amortering skett med 1 000 000 kr. Med denna amorteringstakt skulle lånen vara amorterade på 88 år. Föreningens långsiktiga målsättning är att minska såväl skulder som räntekostnader. Planenlig amortering ska göras med 1 000 000 kronor per år och extra amorteringar ska göras då likviditeten så tillåter.

Väsentliga avtal

Under verksamhetsåret genomförde HSB Södertörn, HSB Södertälje och HSB Södermanland en gemensam upphandling av ett nytt elavtal för sina medlemsföreningar. Genom denna upphandling har föreningen tecknat ett treårigt avtal med Telje Energi AB. Elpriset är baserat på det rörliga marknadspriset. Genom den stora upphandlingsvolymen skall föreningen få bästa möjliga pris.

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

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 juni. 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:

- Fortsatt utbyte och renovering av radhusens staket och förråd (etapp 3)
- 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
- Anläggning av sju laddstolpar för elbilar
- Utbyte av tvättmaskiner och torkskåp

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Större planerat underhåll och investeringar 2023:

- Färdigställande av tidigare förskolelokal till bostadsrättslägenhet för försäljning
- Renovering av sju trapphus till dagens standard
- Renovering av uteväggar och tak på en av föreningens garagelängor
- Renovering av garage enligt genomförd besiktning
- Målning av garagetak, burspråkstak, plåtdetaljer, fönsterbleck m.m.
- Reparation och målning av hängskivor
- Utbyte av tvättmaskiner och torkskåp

Större planerade åtgärder åren 2024 till 2027:

Årtal	Ändamål
2024	Vatten och avlopp, tvättmaskiner och torkskåp
2025	Stuprör, hängrännor, värmeväxlare, cirkulationspump
2026	Fasader, hissorgar, hisstystem och hydrauldrivenhet
2027	Asfalt omläggning, renovering fläktrum, rensning ventilationskanaler

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 164 och under året har det tillkommit 18 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170. HSB Södertörn har ett medlemsskap.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	316	384	358	399	399
Skuldsättning, kr/kvm	8 100	8 192	8 265	8 724	9 000
Räntekänslighet, %	9	9	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	210	209	182	206	202
Driftskostnad, kr/kvm	572	511	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	965	965	965	965	965
Totala intäkter, kr/kvm	1 027	1 021	1 040	1 074	1 045
Nettoomsättning, tkr	11 141	11 085	11 319	11 554	11 373
Resultat efter finansiella poster, tkr	-540	506	1 184	1 499	1 689
Soliditet, %	32	32	32	30	28

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) och (2017-2018 på 10 306 kvm.)

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens energi- och resurseffektivitet.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	8 453 019	0	-681 873	7 771 145
S:a bundet eget kapital, kr	27 635 525	0	-681 873	26 953 651
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	14 694 624	506 459	681 873	15 882 956
Årets resultat, kr	506 459	-506 459	-539 689	-539 689
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	15 201 083	0	142 184	15 343 267
S:a eget kapital, kr	42 836 608	0	-539 689	42 296 918

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 023 000 kr samt ianspråktagande skatt med 1 704 873 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	15 201 083
Årets resultat, kr	-539 689
Reservation till underhållsfond, kr	-1 023 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 704 873
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	15 343 267

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	15 343 267

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 141 252	11 084 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 321	0
Summa rörelseintäkter		11 146 573	11 084 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 204 919	-5 549 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 719	-116 888
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 704 873	-1 505 434
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-300 274	-224 545
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 268 578	-2 161 233
Summa rörelsekostnader		-10 621 362	-9 558 074
Rörelseresultat		525 211	1 526 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 088	22 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 093 487	-1 042 620
Övriga finansiella poster	Not 9	-500	-475
Summa finansiella poster		-1 064 899	-1 020 359
Årets resultat		-539 689	506 459

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	118 952 855	120 123 534
Pågående nyanläggningar	Not 11	1 526 798	718 857
Inventarier och installationer	Not 12	0	5 070
Summa materiella anläggningstillgångar		120 479 653	120 847 461
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		120 480 153	120 847 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		14 445	25 498
Kundfordringar		183 038	203 519
Avräkningskonto HSB		5 098 518	6 391 260
Aktuell skattefordran	Not 14	72 437	0
Övriga kortfristiga fordringar		145 513	22 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	419 329	362 102
Summa kortfristiga fordringar		5 933 280	7 005 262
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	6 500 000	6 500 000
Summa kortfristiga placeringar		6 500 000	6 500 000
Summa omsättningstillgångar		12 433 280	13 505 262
Summa tillgångar		132 913 433	134 353 223

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	19 068 216	19 068 216	
Upplåtelseavgifter	114 290	114 290	
Fond för yttre underhåll	7 771 145	8 453 019	
Summa bundet eget kapital	26 953 651	27 635 525	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	15 882 956	14 694 624	
Årets resultat	-539 689	506 459	
Summa fritt eget kapital	15 343 267	15 201 083	
Summa eget kapital	42 296 919	42 836 608	
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	67 071 615	52 921 615
Summa långfristiga skulder		67 071 615	52 921 615
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	20 850 000	36 000 000
Medlemmarnas inre fond	Not 18	88 620	121 888
Leverantörsskulder		955 770	1 001 728
Aktuell skatteskuld	Not 19	0	55 916
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	65 981	60 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 584 529	1 354 569
Summa kortfristiga skulder		23 544 900	38 595 001
Summa skulder		90 616 515	91 516 616
Summa eget kapital och skulder	132 913 433	134 353 223	

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 8-88 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

Avskrivning inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	9 945 696	9 945 696
	Hysesintäkt lokaler	120 049	145 468
	Hysesintäkt garage och bilplatser	388 516	388 992
	Hysesintäkt övrigt	37 454	24 496
	Årsavgift konsumtionsavgift el	522 646	477 300
	Övriga intäkter i verksamheten	87 051	73 018
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	20 291	19 225
	Övriga fakturerade kostnader	8 606	8 406
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	10 942	2 291
		11 141 252	11 084 892
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	5 321	0
		5 321	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 209 866	-689 579
	El	-954 901	-1 008 120
	Uppvärmning	-1 016 176	-1 001 481
	Vatten	-305 542	-263 415
	Renhållning	-268 758	-294 459
	Bevakningskostnader	-22 497	-20 784
	TV, bredband, iptelefoni	-202 366	-79 875
	Obligatoriska besiktningar	-18 000	-84 720
	Serviceavtal	-76 577	-99 600
	Hissar serviceavtal & besiktning	-167 709	-161 120
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-815 928	-849 815
	Förvaltningskostnader	-587 087	-489 757
	Försäkringar	-194 069	-181 997
	Fastighetsskatt	-284 202	-290 082
	Övriga driftskostnader	-81 240	-35 173
		-6 204 919	-5 549 975
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-16 625	-14 125
	Kostnader överlåtelse och panter	-24 863	-8 351
	Föreningsverksamhet	-5 768	-1 183
	Kontorsutrustning och -material	-515	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 747	-5 242
	Konsulter	-1 500	-7 700
	Förbrukningsinventarier	-4 478	-5 124
	Medlemsavgifter HSB	-64 160	-64 630
	Stämma och styrelse	-18 064	-10 532
		-142 719	-116 888

Not 6	Underhåll enligt plan	2022-12-31	2021-12-31
	Underhåll bostäder	0	-172 800
	Underhåll tvättstuga	-114 616	-208 374
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-96 538	-22 350
	Underhåll installationer	0	-213 500
	Underhåll huskropp utvändigt	-341 791	-703 935
	Underhåll tak	-1 100 221	0
	Underhåll garage och bilplatser	0	-24 875
	Underhåll övrigt	-51 708	-159 600
		-1 704 873	-1 505 434
Not 7	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-147 560	-135 608
	Övriga arvoden	-95 910	-44 309
	Revisionsarvode	-11 900	-11 825
	Sociala avgifter	-41 654	-32 803
	Utbildning	-3 250	0
		-300 274	-224 545
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 951 831	-1 935 122
	Markanläggningar	-311 677	-219 102
	Inventarier	-5 070	-7 008
		-2 268 578	-2 161 233
Not 9	Övriga finansiella poster		
	Avikostnader	-500	-475
		-500	-475

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 416 430	139 416 430			
	Omklassificering årets investering byggnader	167 083	0			
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 950 000	5 950 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 823 087	1 980 405			
	Omklassificering årets investering markanläggning	925 745	842 682			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 282 345	148 189 517			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-26 936 798	-25 001 675			
	Årets avskrivningar byggnader	-1 951 831	-1 935 122			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 129 185	-910 083			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-311 677	-219 102			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-30 329 490	-28 065 983			
	Utgående bokfört värde	118 952 855	120 123 534			
	Bokförda värden byggnader	110 694 885	112 479 632			
	Bokförda värden mark	5 950 000	5 950 000			
	Bokförda värden markanläggningar	2 307 971	1 693 902			
	Fastighetsbeteckning:	Orangeriet 1 Huddinge Kommun				
	Taxeringsvärde	Värdeår 1992	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		143 000 000	72 000 000	215 000 000	161 000 000
	Lokaler		3 577 000	5 400 000	8 977 000	10 333 000
			146 577 000	77 400 000	223 977 000	171 333 000

Not 11	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående värde pågående nyanläggningar	718 857	297 110
	Årets Investering	1 900 769	1 264 428
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-1 092 828	-842 682
	Utgående värde pågående nyanläggningar	1 526 798	718 857

Not 12	Inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	240 206	240 206
	Utgående anskaffningsvärden	240 206	240 206
	Ingående avskrivningar	-235 135	-228 127
	Årets avskrivningar	-5 070	-7 008
	Utgående avskrivningar	-240 206	-235 135
	Utgående bokfört värde	0	5 070

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not		2022-12-31	2021-12-31		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav				
	Medlemsandel HSB	500	500		
		<u>500</u>	<u>500</u>		
Not 14	Aktuell skattefordran				
	Övrig skattefordran	72 437	0		
		<u>72 437</u>	<u>0</u>		
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
	Upplupna ränteintäkter	3 951	1 888		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	415 378	360 214		
		<u>419 329</u>	<u>362 102</u>		
Not 16	Kortfristiga placeringar				
	Placering HSB 3 mån	6 500 000	6 500 000		
		<u>6 500 000</u>	<u>6 500 000</u>		
Not 17	Skulder till kreditinstitut				
			Nästa års		
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	SBAB	3,46%	2025-11-12	23 950 000	200 000
	SBAB	1,52%	2023-11-10	9 100 000	100 000
	SBAB	1,08%	2024-12-06	19 521 615	300 000
	SBAB	0,54%	2024-01-10	24 300 000	200 000
	SBAB	1,83%	2023-03-30	11 050 000	200 000
				<u>87 921 615</u>	<u>1 000 000</u>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				67 071 615
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				4 000 000
	Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				82 921 615
	Ställda säkerheter				
	Fastighetsinteckning			128 858 000	128 858 000
	varav i eget förvar			-4 300 000	-4 300 000
	Summa ställda säkerheter			<u>124 558 000</u>	<u>124 558 000</u>
Not 18	Medlemmarnas inre fond				
	Ingående värde	121 888	140 433		
	Uttag	-33 268	-18 545		
		<u>88 620</u>	<u>121 888</u>		
Not 19	Aktuell skatteskuld				
	Årets beräknade skatteskuld	0	55 916		
		<u>0</u>	<u>55 916</u>		
Not 20	Övriga kortfristiga skulder				
	Mervärdeskatt	22 427	18 698		
	Övriga kortfristiga skulder	43 554	42 202		
		<u>65 981</u>	<u>60 900</u>		

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	372 813	305 966
	Upplupna räntekostnader	24 933	0
	Upplupen revision	15 000	13 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	834 133	839 115
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	337 650	196 488
		1 629 455	1 399 130

Not 22 Eventualförpliktelser

Inga

Årsredovisningen är digitalt signerad av:

Lena Björk

Dan Granzell

Kerstin Högberg

Hans Lindgren

Matthias Sjöström

Mats Söderberg

Annika Werner

Vår revisionsberättelse har avgivits

Alexander Georgiev
Revisor vald av föreningsstämman

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gläntan i Huddinge för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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 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 Brf Gläntan i Huddinge för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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.

Övriga upplysningar

Stämman beslutade att styrelsen skulle bestå av 8 ledamöter. En ledamot har avgått och det finns ingen suppleant som har kunnat träda in och ersätta den avgående ledamoten. Då antalet kvarvarande ledamöter ligger inom det intervall som anges i stadgarna har vi ändå bedömt styrelsen som fulltalig

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 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.

Huddinge

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Georgiev
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB:s Brf Gläntan i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATTHIAS SJÖSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 11:16:29



MATS SÖDERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:03:08



DAN CHRISTIAN E GRANZELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 16:37:34



LENA BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 14:45:26



KERSTIN HÖGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 12:39:56



HANS LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 15:17:48



ANNIKA WERNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-04 kl. 17:26:22



ALEXANDER GEORGIEV

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 19:50:26



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 09:21:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB:s Brf Gläntan i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER GEORGIEV

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-09 kl. 19:44:08



JÖRGEN GÖTEHED

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-11 kl. 09:22:54



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.