



# ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Falkenberg

Org.nr 716408-2005

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2022-01-01--2022-12-31**

Årsredovisningen upprättas i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1988 på fastigheten Skogstorp 16:29 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 4 st bostadshus med adresserna Gullregnsvägen 16 A-F, 18 A-F, 20 A-H och 22 A-F i Falkenberg.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

|          |             |    |    |   |     |       |    |
|----------|-------------|----|----|---|-----|-------|----|
| Bostäder | Bostadsrätt | 10 | st | 2 | rok | 630   | m² |
|          |             | 10 | st | 3 | rok | 845   | m² |
|          |             | 6  | st | 4 | rok | 588   | m² |
|          |             | 26 | st |   |     | 2 063 | m² |
| <hr/>    |             |    |    |   |     |       |    |
| Garage   | Hyresrätt   | 20 | st |   |     |       |    |

#### Under de senaste åren har föreningen genomfört följande underhåll:

- Radonmätning
- Rensning av IM-kanaler i kök och badrum
- Justering av radiatortermostatorer.
- Fogning av fasader på hus 16, 18, 20 och 22.
- Ny värmepump i hus 16.
- Nya armaturer på samtliga lyktstolpar i området.
- Renovering av träfasader, garage, tak och vindar.
- Nya låsbara brevlådor.
- Byte av lägenhetsdörrar
- Målning av fastigheten
- Byte av garageportar

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året och styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

I budgeten för 2023 har avsatts 97 000 kr till framtida underhåll.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Belysningsarmaturer till entréer, balkonger samt garage.
- Översyn av tak och fönster på alla husen för eventuellt byte inom 3 år.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 907 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 2 % fr o m 2023-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 430 125 kr. Under året har föreningen amorterat 210 000 kr. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### Väsentliga avtal

- Administrativ förvaltning, HSB
- Teknisk förvaltning, HSB
- Internet, Telia
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar
- Elavtal, E.On
- Göteborg energi

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 11 medlemmar varav 8 röstberättigade.

Vid årets början hade föreningen 32 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut också 32 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett (föregående år 1 st).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Lena Nauckhoff   | ledamot, ordförande        |
| Yvonne Johansson | ledamot, vice ordförande   |
| Andreas Karlsson | ledamot, sekreterare       |
| Yvonne Norén     | ledamot                    |
| Jonas Svensson   | ledamot utsedd av HSB Göta |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Nauckoff, Yvonne Johansson och Yvonne Noren.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Nauckhoff, Andreas Karlsson, Yvonne Johansson och Yvonne Norén två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Förvaltning.

Revisor har varit Ulf Thunman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

## Flerårsöversikt

|                                                | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                           | 2 019  | 1 981  | 1 950  | 1 926  | 1 888  |
| Res. efter finansiella poster, tkr             | 533    | 423    | -718   | 541    | 563    |
| Soliditet i %                                  | 32     | 29     | 26     | 30     | 27     |
| Balansomslutning, tkr                          | 15 840 | 15 485 | 15 405 | 16 172 | 15 870 |
| Eget kapital, tkr                              | 5 027  | 4 494  | 4 071  | 4 789  | 4 247  |
| Taxeringsvärde, tkr                            | 29 543 | 26 555 | 26 555 | 26 555 | 21 159 |
| - varav byggnad, tkr                           | 21 643 | 18 605 | 18 605 | 18 605 | 15 784 |
| Underhållsfond tkr                             | 2 031  | 1 991  | 1 866  | 2 175  | 1 775  |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> | 907    | 893    | 880    | 867    | 854    |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                    | 5 056  | 5 158  | 5 259  | 5 361  | 5 463  |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>               | 102    | 95     | 97     | 99     | 99     |
| Belåningsgrad %                                | 35     | 40     | 40     | 42     | 53     |

## Förändringar i eget kapital

|                                    | Insatser         | Uppl.<br>avgifter | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång            | 1 333 982        | 0                 | 1 991 009        | 746 045                | 422 773        |
| Resultatdisposition 2021           |                  |                   |                  | 422 773                | -422 773       |
| Avsättning enl underhållsplan 2022 |                  |                   | 98 000           | -98 000                |                |
| Ianspråkt. underhållsfond 2022     |                  |                   | -58 006          | 58 006                 |                |
| Årets resultat                     |                  |                   |                  |                        | 532 797        |
| <b>Belopp vid årets slut</b>       | <b>1 333 982</b> | <b>0</b>          | <b>2 031 003</b> | <b>1 128 824</b>       | <b>532 797</b> |

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 1 128 823      |
| Årets resultat      | <u>532 797</u> |
|                     | 1 661 620      |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Balanserad vinst | <u>1 661 620</u> |
|                  | 1 661 620        |

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning                                            |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 1 | 2 019 340                | 1 981 204                |
| Summa rörelsens intäkter                                   |       | 2 019 340                | 1 981 204                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 2 | -786 142                 | -735 277                 |
| Periodiskt underhåll                                       | Not 3 | -58 006                  | -44 916                  |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -27 050                  | -24 550                  |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 5 | -58 121                  | -35 758                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 6 | -350 979                 | -350 979                 |
| Övriga rörelsekostnader                                    |       | 0                        | -174 007                 |
| Summa rörelsens kostnader                                  |       | -1 280 298               | -1 365 487               |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>739 042</b>           | <b>615 717</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                    |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter           |       | 4 520                    | 3 383                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -210 765                 | -196 328                 |
| Summa finansiella poster                                   |       | -206 245                 | -192 945                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                   |       | <b>532 797</b>           | <b>422 773</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>532 797</b>           | <b>422 773</b>           |
| <b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>   |       |                          |                          |
| Årets resultat                                             |       | 532 797                  | 422 773                  |
|                                                            |       | -98 000                  | -170 000                 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll                |       | 58 006                   | 44 916                   |
| <b>Resultat efter fondförändring</b>                       |       | <b>492 803</b>           | <b>297 689</b>           |

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 Not 7

12 443 060

12 794 039

Mark

100 000

100 000

12 543 060

12 894 039

Summa anläggningstillgångar

12 543 060

12 894 039

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

150

1 190

Avräkningskonto HSB Göta

3 172 127

2 449 263

Övriga fordringar

Not 8

30 326

51 826

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9

93 891

88 492

3 296 494

2 590 771

*Kortfristiga placeringar*

Summa omsättningstillgångar

3 296 494

2 590 771

**Summa tillgångar****15 839 554****15 484 810**

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 333 982

1 333 982

Fond för yttre underhåll

2 031 003

1 991 009

3 364 9853 324 991*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 128 823

746 045

Årets resultat

532 797

422 773

1 661 6201 168 817

Summa eget kapital

5 026 6054 493 809**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

7 685 4847 163 125

7 685 484

7 163 125

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

2 744 641

3 477 000

Leverantörsskulder

126 438

115 607

Skatteskulder

3 903

3 761

Fond för inre underhåll

25 077

25 077

Övriga skulder

Not 12

32 387

14 935

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

195 019

191 497

3 127 4653 827 876

Summa skulder

10 812 94910 991 001**Summa eget kapital och skulder****15 839 554****15 484 810**

| Noter | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-------|--------------------------|--------------------------|
|-------|--------------------------|--------------------------|

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

|             |         |
|-------------|---------|
| Byggnader   | %       |
| Ombyggnader | 1,8     |
|             | 4,0-5,0 |

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 656 177 kr.

| Noter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2022-01-01<br>2022-12-31                                          | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Eventualförpliktelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |                          |
| En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. |                                                                   |                          |
| <b>Uppskattningar och bedömningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                   |                          |
| <b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   |                          |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   |                          |
| <b>Avsättningar</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |                          |
| En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |                          |
| En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                   |                          |
| <b>Not 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Nettoomsättning</b>                                            |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Årsavgifter, bostäder                                             | 1 870 392                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Hyror                                                             | 71 100                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Övriga intäkter                                                   | 77 848                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   | <b>2 019 340</b>         |
| <b>Not 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Driftskostnader</b>                                            |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fastighetsskötsel och lokalvård                                   | 198 452                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Reparationer                                                      | 23 780                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | El                                                                | 128 159                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vatten                                                            | 110 147                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sophämtning                                                       | 65 337                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kabel-TV, internet                                                | 77 342                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Övriga avgifter                                                   | 26 497                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                                  | 46 924                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Förvaltningsarvoden                                               | 83 325                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Övriga driftskostnader                                            | 26 180                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   | <b>786 142</b>           |
| <b>Not 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Periodiskt underhåll</b>                                       |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll                  | 58 006                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   | <b>58 006</b>            |
| <b>Not 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Övriga externa kostnader</b>                                   |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Extern revisor - BoRevision                                       | 13 750                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Medlemsavgifter                                                   | 13 300                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   | <b>27 050</b>            |
| <b>Not 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                              |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.       |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Förtroendevalda</b>                                            |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Styrelsearvode                                                    | 43 470                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Revisorsarvode                                                    | 2 415                    |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Löner och andra ersättningar                                      | 0                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Sociala kostnader                                                 | 12 236                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   | <b>58 121</b>            |
| <b>Not 6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <u>Avskrivningar</u>                                              |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Byggnader                                                         | 350 979                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                   | <b>350 979</b>           |

| Noter                                                               | 2022-12-31        | 2021-12-31        |                  |                  |                           |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------------------|
| <b>Not 7 Byggnader</b>                                              |                   |                   |                  |                  |                           |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).          |                   |                   |                  |                  |                           |
| Värdeår enligt taxeringsbeslut                                      | 1988              |                   |                  |                  |                           |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader                    | 17 341 214        | 17 152 408        |                  |                  |                           |
| Årets investeringar                                                 | 0                 | 389 256           |                  |                  |                           |
| Årets försäljning/ utrangering                                      | 0                 | -200 450          |                  |                  |                           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                            | 17 341 214        | 17 341 214        |                  |                  |                           |
|                                                                     |                   |                   |                  |                  |                           |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                 | -4 547 175        | -4 222 639        |                  |                  |                           |
| Årets avskrivningar                                                 | -350 979          | -350 979          |                  |                  |                           |
| Årets försäljning/utrangering                                       | 0                 | 26 443            |                  |                  |                           |
| Utgående avskrivningar                                              | -4 898 154        | -4 547 175        |                  |                  |                           |
| <b>Utgående bokfört värde</b>                                       | <b>12 443 060</b> | <b>12 794 039</b> |                  |                  |                           |
| Taxeringsvärde för Skogstorp 16:29                                  |                   |                   |                  |                  |                           |
| Byggnad - bostäder                                                  | 21 400 000        | 18 400 000        |                  |                  |                           |
| Byggnad - lokaler                                                   | 243 000           | 205 000           |                  |                  |                           |
|                                                                     | 21 643 000        | 18 605 000        |                  |                  |                           |
| Mark - bostäder                                                     | 7 400 000         | 7 400 000         |                  |                  |                           |
| Mark - lokaler                                                      | 500 000           | 550 000           |                  |                  |                           |
|                                                                     | 7 900 000         | 7 950 000         |                  |                  |                           |
| Taxeringsvärde totalt                                               | 29 543 000        | 26 555 000        |                  |                  |                           |
| <b>Not 8 Övriga fordringar</b>                                      |                   |                   |                  |                  |                           |
| Skattekonto                                                         | 30 326            | 30 263            |                  |                  |                           |
| Övriga fordringar                                                   | 0                 | 21 563            |                  |                  |                           |
|                                                                     | <b>30 326</b>     | <b>51 826</b>     |                  |                  |                           |
| <b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>           |                   |                   |                  |                  |                           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                        | 93 891            | 88 492            |                  |                  |                           |
|                                                                     | <b>93 891</b>     | <b>88 492</b>     |                  |                  |                           |
| <b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>                           |                   |                   |                  |                  |                           |
| Låneinstitut                                                        | Lånenummer        | Ränta             | Konv.datum       | Total låneskuld  | Nästa års<br>amort./konv. |
| SBAB                                                                | 1314408038        | 1,91%             | 2023-04-06       | 2 618 641        | 2 618 641                 |
| SBAB                                                                | 20716681          | 4,17%             | 2025-09-10       | 3 267 000        | 42 000                    |
| SBAB                                                                | 20716711          | 1,74%             | 2024-03-08       | 1 288 984        | 40 000                    |
| SBAB                                                                | 22495216          | 1,56%             | 2026-09-25       | 3 255 500        | 44 000                    |
|                                                                     |                   |                   |                  | 10 430 125       | 2 744 641                 |
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                      |                   |                   |                  |                  | <b>7 685 484</b>          |
| Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till |                   |                   |                  |                  | 9 380 125                 |
| <b>Not 11 Kortfristig del av långfristig skuld</b>                  |                   |                   | <b>2 744 641</b> | <b>3 477 000</b> |                           |

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 210 000 kr.

| Noter                                                      | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>  |                |                |
| Uttagna pantbrev i fastighet                               | 12 169 000     | 12 169 000     |
| <b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>                  |                |                |
| Källskatt                                                  | 13 762         | 8 316          |
| Arbetsgivaravgifter                                        | 12 236         | 6 592          |
| Övriga kortfristiga skulder                                | 6 389          | 27             |
|                                                            | <b>32 387</b>  | <b>14 935</b>  |
| <b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |                |                |
| Upplupna räntekostnader                                    | 3 612          | 3 728          |
| Övriga upplupna kostnader                                  | 26 491         | 26 155         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                            | 164 916        | 161 614        |
|                                                            | <b>195 019</b> | <b>191 497</b> |

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Falkenberg

Jonas Svensson

Andreas Karlsson

Lena Nauckhoff

Yvonne Norén

Yvonne Johansson

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Ulf Thunman  
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gläntan i Falkenberg, org.nr. 716408-2005

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gläntan i Falkenberg 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 revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gläntan i Falkenberg 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Thunman  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Hsb Brf Gläntan I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LENA NAUCKHOFF**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 18:58:14



**KNUT ANDREAS VA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-24 kl. 21:25:00



**YVONNE NORÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 08:51:27



**YVONNE JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-23 kl. 19:57:08



**JONAS SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 07:35:28



**ULF THUNMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:42:32



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:50:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Hsb Brf Gläntan I Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ULF THUNMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-27 kl. 11:40:46



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 14:50:21

