



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Gläntan i Strängnäs

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gläntan i Strängnäs med säte i Strängnäs org.nr. 719500-0471 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

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

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i HSB Södermanland/Willis. Försäkringsgivare är Protector Försäkring Sverige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	100
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 170
30	p-platser	0

Totalt 57 objekt

1 270

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st 1 rok

12 st 2 rok



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mikael Bellon	Ordförande	2022-05-28	
Anette Mynttinen	HSB-ledamot	2023-05-22	
Gunilla Markström	Ledamot	2023-05-22	
Lotta Skogsmo	Ledamot	2022-05-28	2023-05-22
Birgitta Andersson	Ledamot	2023-05-22	
Stefan Cedervall	Ledamot	2023-05-22	
Eric Holmberg	Suppleant	2023-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Bellon, Gunilla Markström och Eric Holmberg.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22 . På stämman deltog 4 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-05-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

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

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under det närmaste året:

Takrenovering, klar till våren 2024.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	2019
Sparande, kr/kvm	188	193	189	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 677	5 747	5 817	5 887	6 052
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 162	6 238	6 314	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	354	338	317	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 004	956	956	956	956
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	996	940	954	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 261	1 194	1 208	1 211	1 186
Resultat efter finansiella poster, tkr	31	-113	2	118	94
Soliditet, %	13	12	13	13	12

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

*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 095	0	0	24 095
Underhållsfond, kr	1 553 367	0	21 000	1 574 367
S:a bundet eget kapital, kr	1 577 462	0	21 000	1 598 462
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-406 233	-112 540	-21 000	-539 773
Årets resultat, kr	-112 540	112 540	30 906	30 906
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-518 773	0	9 906	-508 867
S:a eget kapital, kr	1 058 689	0	30 906	1 089 595

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-518 773
Årets resultat, kr	30 906
Reservation till underhållsfond, kr	-21 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-508 867

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-508 867
------------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 260 968	1 193 593
Övriga rörelseintäkter	3	3 563	0
Summa rörelseintäkter		1 264 531	1 193 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-723 175	-713 317
Övriga externa kostnader	5	-83 510	-88 142
Underhåll enligt plan	6	0	-150 125
Personalkostnader och arvoden	7	-57 231	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-207 392	-207 391
Summa rörelsekostnader		-1 071 308	-1 211 543
Rörelseresultat		193 223	-17 950
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 327	-94 593
Summa finansiella poster		-162 317	-94 590
Resultat efter finansiella poster		30 906	-112 540
Årets resultat		30 906	-112 540

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 318 914	6 526 306
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	45 289	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 364 203	6 526 306
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 364 703	6 526 806
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 313	0
Övriga fordringar		41	31
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 205 639	2 095 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27 539	25 114
Summa kortfristiga fordringar		2 234 532	2 120 922
Summa omsättningstillgångar		2 234 532	2 120 922
SUMMA TILLGÅNGAR		8 599 235	8 647 728

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		24 095	24 095
Fond för yttre underhåll		1 574 367	1 553 367
Summa bundet eget kapital		1 598 462	1 577 462
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-539 773	-406 233
Årets resultat		30 906	-112 540
Summa fritt eget kapital		-508 867	-518 773
Summa eget kapital		1 089 595	1 058 689
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	5 640 160	5 203 780
Summa långfristiga skulder		5 640 160	5 203 780
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	1 569 684	2 094 980
Leverantörsskulder		32 597	58 269
Aktuella skatteskulder		5 661	3 981
Övriga skulder	15	14 956	14 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	246 582	213 073
Summa kortfristiga skulder		1 869 480	2 385 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 599 235	8 647 728

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

30 906

-112 540

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

207 392

207 391

Resultat efter finansiella poster**238 298****94 851****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

-1 313

2 380

Förändring av kortfristiga fordringar

-2 435

-2 293

Förändring av leverantörsskulder

-25 672

3 552

Förändring av kortfristiga skulder

35 189

4 129

Kassaflöde från den löpande verksamheten**244 067****102 619****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-45 289

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-45 289****0****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-88 916

-88 916

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-88 916****-88 916****Årets kassaflöde****109 862****13 703****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 095 777

2 082 073

Likvida medel vid årets slut**2 205 639****2 095 776**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 42 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,1 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 4 139 699 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	1 174 872	1 118 988
Hyrer	73 800	58 800
Hysesbortfall	-9 800	-5 250
Övriga intäkter	22 095	21 056
Summa nettoomsättning	1 260 967	1 193 594

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	3 563	0
Summa övriga rörelseintäkter	3 563	0

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	0	457
Löpande underhåll	1 333	49 393
Elavgifter	99 790	100 778
Uppvärmningsavgifter	246 025	228 598
Vatten och avlopp	103 343	99 346
Sophämtning	40 419	40 196
Försäkringar	22 748	20 680
Kabel-TV/bredband	9 464	8 580
Fastighetsskötsel	161 710	142 760
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	38 343	37 164
Kundbonus	0	-14 635
Summa driftskostnader	723 175	713 317

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Revisionsarvoden	13 819	11 073
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	49 464	46 140
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	3 750	2 500
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	0	13 750
Medlemsavgift HSB	10 000	10 000
Överlåtelseavgift	2 625	2 380
Pantförskrivningsavgift	2 100	959
Kreditupplysning	439	540
Kontorsmaterial och trycksaker	513	0
Summa övriga externa kostnader	83 510	88 142

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	0	150 125
Summa underhåll enligt plan	0	150 125

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Arvode styrelse	43 500	40 000
Sociala avgifter	13 731	12 568
Summa personalkostnader och arvoden	57 231	52 568

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2064.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1945.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	10 001 783	10 001 783
Ingående anskaffningsvärde mark	27 000	27 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 028 783	10 028 783
Ingående avskrivningar	-3 502 477	-3 295 086
Årets avskrivningar	-207 392	-207 391
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 709 869	-3 502 477
Utgående redovisat värde	6 318 914	6 526 306
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 716 000	8 716 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	54 000	54 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	4 054 000	4 054 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	114 000	114 000
Totalt taxeringsvärde	12 938 000	12 938 000

Fastighetsbeteckning: Fältskären 11, Intendenten 17

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar, tak	45 289	0
Utgående redovisat värde	45 289	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 539	25 114
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 539	25 114

Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Låneinstitut				
Stadshypotek	0,81	2024-09-30	1 140 000	1 162 500
Stadshypotek	4,86	2024-12-01	367 176	371 084
Stadshypotek	4,05	2025-10-30	1 563 780	1 581 156
Stadshypotek	1,24	2025-12-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	4,97	2026-06-30	773 192	785 192
Stadshypotek	4,60	2026-10-30	865 696	898 828
			7 209 844	7 298 760
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 480 768	-2 006 064
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-88 916	-88 916
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 640 160	5 203 780

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	355 664
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	6 765 264

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	7 833 400	7 833 400
Summa ställda säkerheter	7 833 400	7 833 400

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 569 684	2 094 980
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 569 684	2 094 980

Not 15 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmars reparationsfond/inre fond	14 956	14 956
Summa övriga kortfristiga skulder	14 956	14 956

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

Belopp vid årets ingång	14 956	14 956
Uttag under året	0	0
Utgående värde	14 956	14 956

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	28 943	20 080
Förutbetalda hyror och avgifter	108 310	109 566
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 329	83 427
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 582	213 073

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Gläntan i Strängnäs med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Mikael Bellon

Gunilla Markström

Birgitta Andersson

Stefan Cedervall

Anette Mynttinen

Min revisionsberättelse har lämnats

Ola Trané
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Strängnäs, org.nr. 719500-0471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Strängnäs för räkenskapsåret 2023.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

MIKAEL BELLON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 11:37:06



ANETTE MYNTTINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 10:56:16



BIRGITTA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:56:52



STEFAN CEDERVALL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:52:30



GUNILLA MARKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 07:26:49



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:10:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 06:11:06



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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