



# ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024-01-01 - 2024-12-31.

### 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:

Fastighet	Förvävsdatum	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 Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på:

12 st 1 rok,

12 st 2 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Mikael Bellon	Ordförande	2024-05-21
Anette Mynttinen	HSB-Ledamot	2024-05-21
Gunilla Markström	Ledamot	2023-05-22
Birgitta Andersson	Ledamot	2024-05-21
Stefan Cedervall	Ledamot	2024-05-21
Eric Holmberg	Suppleant	2023-05-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Stefan Cedervall, Birgitta Andersson, Gunilla Markström och suppleant Eric Holmberg.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorhar varit: En av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 5st röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 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 2024-05-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

#### 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:

Inget planerat underhåll.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	187	188	193	189	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 607	5 677	5 747	5 817	5 887
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 086	6 162	6 238	6 314	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	0
Energikostnad, kr/kvm	364	354	338	317	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 054	1 004	956	956	956
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	94	92	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 048	996	940	954	0
Nettoomsättning, tkr	1 331	1 261	1 194	1 208	1 211
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11	31	-113	2	118
Soliditet, %	13	13	12	13	13

\*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. **Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år.**

\*\* För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat: -11 tkr beror främst på högre räntekostnader och avskrivningar. För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 10 % from 2025-01-01. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	24 095	0	0	24 095
Underhållsfond, kr	1 574 367	0	1 921	1 576 288
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 598 462</b>	<b>0</b>	<b>1 921</b>	<b>1 600 383</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-539 773	30 906	-1 921	-510 788
Årets resultat, kr	30 906	-30 906	-10 823	-10 823
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-508 867</b>	<b>0</b>	<b>-12 744</b>	<b>-521 611</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 089 595</b>	<b>0</b>	<b>-10 823</b>	<b>1 078 772</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 21 000 kr samt ianspråktagande skett med 19 079 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	-508 867
Årets resultat, kr	-10 823
Reservation till underhållsfond, kr	-21 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	19 079
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-521 611</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-521 611</b>

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

# RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 331 193	1 260 967
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 563
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 331 193</b>	<b>1 264 530</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-806 841	-776 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-27 338	-30 296
Personalkostnader	Not 6	-80 823	-57 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-229 573	-207 392
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 144 576</b>	<b>-1 071 307</b>

## Rörelseresultat

**186 617**      **193 223**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 441	-162 327
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-197 440</b>	<b>-162 317</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-10 823**      **30 906**

## Resultat före skatt

**-10 823**      **30 906**

## Årets resultat

**-10 823**      **30 906**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	8 218 812	6 318 914
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	45 289
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>8 218 812</b>	<b>6 364 203</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

8 219 312

6 364 703

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 9	0	1 313
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	244 927	2 205 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	27 025	27 539
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>271 952</b>	<b>2 234 532</b>

### Summa Omsättningstillgångar

271 952

2 234 532

### Summa Tillgångar

8 491 264

8 599 235



# BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	24 095	24 095
Fond för yttre underhåll	1 576 288	1 574 367
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 600 383</b>	<b>1 598 462</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-510 788	-539 773
Årets resultat	-10 823	30 906
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-521 611</b>	<b>-508 867</b>

### Summa Eget kapital

1 078 772

1 089 595

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 957 024	5 640 160
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 957 024</b>	<b>5 640 160</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 163 904	1 569 684
Leverantörsskulder		52 983	32 597
Skatteskulder		3 333	5 661
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	18 641	14 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	216 607	246 582
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>5 455 468</b>	<b>1 869 480</b>

### Summa Skulder

7 412 492

7 509 640

### Summa Eget kapital och skulder

8 491 264

8 599 235

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 186 617 193 223

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 229 573 207 392

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **229 573 207 392**

Erhållen ränta 1 10

Erlagd ränta -197 829 -153 464

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**218 363 247 161**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 1 440 -3 748

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -7 844 654

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-6 404 -3 094**

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**211 959 244 067**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 084 182 -45 289

**Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten** **-2 084 182 -45 289**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -88 916 -88 916

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-88 916 -88 916**

## Årets kassaflöde

**-1 961 139 109 862**

**Likvida medel vid årets början** **2 205 639 2 095 777**

**Likvida medel vid årets slut** **244 499 2 205 639**

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4139 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

#### Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 233 624	1 174 872
	Hyror lokaler	13 800	13 800
	Hyror garage och parkeringsplatser	60 100	60 000
	Övriga primära intäkter	33 569	22 095
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>1 341 093</b>	<b>1 270 767</b>
	Hyresbortfall	-9 900	-9 800
	<b>Summa</b>	<b>-9 900</b>	<b>-9 800</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>1 331 193</b>	<b>1 260 967</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	3 563
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>3 563</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-106 529	-122 774
	Snö och halk-bekämpning	-32 757	-38 936
	Reparationer	-9 354	-1 333
	Planerat underhåll	-19 079	0
	EI	-59 483	-99 790
	Uppvärmning	-285 283	-246 025
	Vatten	-117 811	-103 343
	Sophämtning	-47 027	-40 419
	Fastighetsförsäkring	-25 023	-22 748
	Kabel-TV och bredband	-12 824	-9 464
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 065	-38 343
	Förvaltningsavtalskostnader	-55 605	-53 214
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-806 841</b>	<b>-776 389</b>
		2024-01-01	2023-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-1 838	-5 238
	Extern revision	-15 208	-13 819
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-292	-439
	Övriga förvaltningskostnader	0	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-27 338</b>	<b>-30 296</b>
		2024-01-01	2023-01-01
Not 6	Personalkostnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-43 500	-43 500
	Vicevärd	-18 000	0
	Sociala avgifter	-19 323	-13 731
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-80 823</b>	<b>-57 231</b>

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 001 783	10 001 783
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 000	27 000
	Årets investeringar	2 129 471	0
	Årets utrangering	-118 488	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>12 039 766</b>	<b>10 028 783</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 709 869	-3 502 477
	Årets avskrivningar	-229 573	-207 392
	Årets utrangering	118 488	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-3 820 954</b>	<b>-3 709 869</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>8 218 812</b>	<b>6 318 914</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	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
	<i>Summa</i>	<b>12 938 000</b>	<b>12 938 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 833 400	7 833 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>7 833 400</b>	<b>7 833 400</b>
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	45 289	0
	Årets investeringar	2 084 182	45 289
	Omklassificering till byggnad	-2 129 471	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>0</b>	<b>45 289</b>
Not 9	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	0	1 313
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>0</b>	<b>1 313</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	244 499	2 205 639
	Övriga fordringar	428	41
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>244 927</b>	<b>2 205 680</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 025	27 539
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>27 025</b>	<b>27 539</b>

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,71%	2028-12-01	363 268	9 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,6%	2026-10-30	832 564	33 132
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2025-09-30	1 117 500	22 500
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,24%	2025-12-01	2 500 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,05%	2025-10-30	1 546 404	17 376
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,97%	2026-06-30	761 192	12 000
			<b>7 120 928</b>	<b>94 008</b>

Långfristig del	1 902 892
Nästa års amortering av långfristig skuld	54 132
Lån som ska konverteras inom ett år	5 163 904
Kortfristig del	5 218 036
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	94 008
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	376 032
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,99%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,71%	2028-12-01	363 268	9 000
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,6%	2026-10-30	832 564	33 132
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2025-09-30	1 117 500	22 500
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,24%	2025-12-01	2 500 000	0
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,05%	2025-10-30	1 546 404	17 376
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,97%	2026-06-30	761 192	12 000
				<b>7 120 928</b>	<b>94 008</b>
	Nästa års amortering av långfristig skuld			54 132	
	Lån som ska konverteras inom ett år			5 163 904	
	Kortfristig del			5 218 036	

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	3 685	0
	Inre fond	14 956	14 956
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>18 641</b>	<b>14 956</b>

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	116 015	108 310
	Upplupna räntekostnader	28 555	28 943
	Övriga upplupna kostnader	72 037	109 329
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>216 607</b>	<b>246 582</b>

Årsredovisningen har signerats digitalt med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gläntan i Strängnäs för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gläntan i Strängnäs för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-02 kl. 20:24:35



**ANETTE MYNTTINEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 18:20:34



**BIRGITTA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:41:02



**STEFAN CEDERVALL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:50:56



**GUNILLA MARKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 12:11:08



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 06:33:40



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Gläntan i Strängnäs signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 06:34:16



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

## AVSKRIVNINGAR

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDEANALYS

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

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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