



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gläntan i Solna

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2024

Datum/tid: 2024-05-15, kl 19:00

Plats: Utomhus vid Gläntans grillplats. Vid dåligt väder, i samlingslokalen.

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordförande justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens medlemmar
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter och revisorer
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter



HSB – där möjligheterna bor

18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. Till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
 - 24.1. Motion angående hjärtstartare.
 - 24.2. Rapport från solcellskommittén.
25. Föreningsstämmans avslutande

VÄLKOMNA!



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna med säte i Solna org.nr. 715200-0589 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gläntan 14	1950-01-01	1949 och 1950
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector och Volante . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	154
60	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3584
2	p-platser	0
Totalt 65 objekt		3738

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 19 st 2 rok, 32 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Bertil Engberg	Ordförande	2018-08-27	
Pär Markgren	Ledamot	2018-08-27	
Ann-Charlotte Keilor	Ledamot	2020-06-18	
Eric Marsh	Ledamot	2018-08-27	2023-06-07
Oskar Eriksson	Ledamot	2023-06-07	
Andreas Niia	Ledamot	2017-06-08	
Luka Lucic	Ledamot	2015-06-14	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bertil Engberg, Andreas Niia och Oskar Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bertil Engberg, Ann-Charlotte Keilor och Luka Lucic.

Revisorer har varit: Mathias Loryd vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Birgitta Borg (Sammankallande) Ulf Lekberg samt Inger Lindqvist, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 37 varav 30 röstberättigade medlemmar. Av dessa var 1 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 10 %.

Föreningen har en 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 den 2023-05-30.

Året präglades av ökade kostnader varför styrelsen fattade beslut om att höja avgiften med 10% för 2023.
Styrelsen pausade även den av stämman 2022 godkända planen att omvandla piskbalkongen på Östervägen 40 till takterrass, av besparingsskäl.
För 2024 har avgifterna lämnats oförändrade och bygget av terrassen kommer att genomföras.
Vidare fortgår utredningen om solceller på våra tak.

Föreningen har låtit intresserade medlemmar anordna och hyra odlingslotter i pallkragar nedanför Östervägen 40.
Fem av sex platser är uthyrda.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Godkänd OVK, efter utförda åtgärder. Målning av dörrar utomhus. Rensning av dagvattenledningar, samt byte av del av ledning vid hus 38
2022	Brandsyn, kontroll av rökluckor och uppdatering av brandsläckare. Installation av nödbelysning i trapphusen. Målning av resterande fönster. Byte av undercentral. Byte av tvättmaskin 6,5 kg i stora tvättstugan i 40. Spolning av samtliga stammar.
2021	Renovering av träningslokal samt byte av all utrustning.
2020	Målning av samtliga plåtdetaljer samt besiktning av genomföringar på taken. Påbörjad målning av fönster (ej genomförd hos medlemmar i riskgrupp för Covid).
2019	Byte av belysning i trapphus, hissar samt stolpar utomhus till LED. Byte av samtliga sopskåp till komposit placerade på gjutna plattor. Byte av tvätt- och torkutrustning i hus 36 samt tvättmaskin i spontantvättstugan i hus 40. Godkänd radonmätning
2018	Införande av IMD-el Gruppanslutning till bredband. 250Mbit. (Ingår i avgiften) Spolning av samtliga stammar Rengöring och underhåll av värmeväxlare i undercentral
2017	Byte av utomhusbelysning på fasader till LED
2016	Okulär betongbesiktning Nyplanteringar i utemiljön Omlackering av portar
2015	Dränering av gavel vid Hus 40 Avgasare inköpt till värmesystemet för att sänka energiförluster och öka livslängden på våra ledningar.
2014	Stamspolning av samtliga horisontella och vertikala stammar OVK inklusive rengöring av ventilationskanaler i alla lägenheter samt injustering och optimering av ventilationssystemet. Yttre underhåll av husen inklusive målning av vikrännor på tak, reparation av puts på fasader samt reparation av sprickor i burspråksfasader Renovering av hyreslokal i hus 40
2013-2014	Nya frånluftsfläktar på alla husen inkl. styr- & reglerutrustning
2012	Stamspolning och filmning i hus 38 Efterarbete ny värmekulvert Föreningslokal kompletterat till övernattningsrum Ny takfläkt i nr 40.
2011	Byte av expansionskärl i undercentralen Byte av cirkulationspump Ny värmekulvert
2010	Ombyggnad till ny lägenhet i hus nr 38 nb. Ny armatur till stolpbelysning (utomhus) Översyn och reparation av rökluckor
2009	Inrättande av minitvättstuga i hus nr 40. Införande av Lantmäteriets lägenhetsregister Ny belysning i trapphusen
2008	Godkänd radonmätning i föreningen.
2007	Fönsterrenovering- målning, kittning, riktning samt plåtning karm- och bågboten.
2006	Plåtarbeten på samtliga tak inklusive målning samt översyn takpannor.
2004	Inrättande av minitvättstuga i hus nr 38.
2001	Inrättande av minitvättstuga i hus nr 36. Installation av fastighetsnät för bredband.
1999	Byte av värmeväxlare, värmecirkulationspump, ombyggnad undercentral.
1995	Byte av vatten- och avloppsstammar, renovering av badrum, ny eldragnings, Renovering av ventilation samt byte av hissmaskineri. Renovering av samtliga balkonger.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Utredning ang. solceller på taken. Byte av lysrör till LED i tvättstugor, källare och på vindar sker kontinuerligt. Åtgärder till följd av takinspektion. Bl.a rengöring av stuprör och rännor. Inrättande av takterrass, Östervägen 40 (enl. stämmobeslut). Föreningslokal/övernattningsrum: Byte av inredning i WC.
2025	Åtgärder till följd av solcellsutredning planeras. Besiktning av balkonger.
2026	Byte av Grovtvättmaskin i 40. Ytrenovering av hisskorgar.
2027	Spolning av stammar. Målning av undersidor på balkonger.
2028	Lackering av entrépartier.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 3 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	141	127	106	220	192
Skuldsättning, kr/kvm	2 636	2 652	2 668	2 625	2 641
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 750	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	295	245	267	212	240
Årsavgifter, kr/kvm	883	814	739	739	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	949	756	760	754	756
Nettoomsättning, tkr	3 414	3 155	3 042	2 999	3 030
Resultat efter finansiella poster, tkr	361	-151	124	-116	315
Soliditet, %	28	26	27	26	27

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

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden

2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal från 2023 enligt BFAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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	73 585	0	0	73 585
Upplåtelseavgifter, kr	1 049 410	0	0	1 049 410
Underhållsfond, kr	3 359 853	0	1 095 000	4 454 853
S:a bundet eget kapital, kr	4 482 848	0	1 095 000	5 577 848
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-529 946	-150 813	-1 095 000	-1 775 759
Årets resultat, kr	-150 813	150 813	360 644	360 644
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-680 759	0	-734 356	-1 415 115
S:a eget kapital, kr	3 802 089	0	360 644	4 162 733

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 095 000 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	-680 759
Årets resultat, kr	360 644
Reservation till underhållsfond, kr	-1 095 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 415 115

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 415 115
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 414 218	3 155 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 365	438
Summa Rörelseintäkter		3 546 583	3 155 491
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 421 891	-2 815 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 698	-84 486
Personalkostnader	Not 6	-123 550	-127 324
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-164 904	-164 904
Summa Rörelsekostnader		-2 799 044	-3 192 611
Rörelseresultat		747 539	-37 120
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 947	5 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-406 842	-118 972
Summa Finansiella poster		-386 895	-113 693
Resultat efter finansiella poster		360 644	-150 813
Resultat före skatt		360 644	-150 813
Årets resultat		360 644	-150 813

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 10 9 649 738 9 814 643

*Summa Materiella anläggningstillgångar***9 649 738 9 814 643**

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****9 650 238 9 815 143**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

4 001 21 639

Övriga kortfristiga fordringar

Not 12 5 005 706 4 475 994

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 99 387 107 054

*Summa Kortfristiga fordringar***5 109 094 4 604 688**

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 14 -438 27

*Summa Kassa och bank***-438 27****Summa Omsättningstillgångar****5 108 655 4 604 714****Summa Tillgångar****14 758 894 14 419 857**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 122 995	1 122 995
Fond för yttre underhåll	4 454 853	3 359 853
Summa Bundet eget kapital	5 577 848	4 482 848

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 775 759	-529 946
Årets resultat	360 644	-150 813
Summa Ansamlad förlust	-1 415 115	-680 759

Summa Eget kapital

4 162 733

3 802 089

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 855 000	9 915 000
Leverantörsskulder		156 200	89 074
Skatteskulder		9 623	5 423
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	19 371	19 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	555 967	588 721
Summa Kortfristiga skulder		10 596 161	10 617 768

Summa Skulder

10 596 161

10 617 768

Summa Eget kapital och skulder

14 758 894

14 419 857

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	747 539	-33 502
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	164 904	164 904
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	164 904	164 904
Erhållen ränta	19 947	5 279
Erlagd ränta	-408 585	-113 715
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 805	22 967
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	25 192	58 267
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	40 136	-64 073
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	65 328	-5 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	589 133	17 161
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	529 133	-42 839
Likvida medel vid årets början	4 473 852	4 516 692
Likvida medel vid årets slut	5 002 984	4 473 852

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Mark skrivs inte av.

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 0 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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 911 612	2 647 332
	Hyror lokaler	190 200	175 704
	Hyror garage och parkeringsplatser	12 000	12 000
	Hyror förbrukningsbaserad	254 469	270 594
	Hyror övrigt	27 600	27 600
	Övriga primära intäkter	21 537	24 243
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 417 418	3 157 473
	Hyresbortfall	-3 200	-2 420
	<i>Summa</i>	-3 200	-2 420
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 414 218	3 155 053
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	48 295	0
	Övriga sekundära intäkter	84 070	438
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	132 365	438
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-260 617	-259 237
	Snö och halk-bekämpning	-132 304	-108 986
	Reparationer	-246 744	-234 816
	Planerat underhåll	0	-472 041
	Försäkringsskador	-128 636	-2 488
	El	-239 568	-448 159
	Uppvärmning	-769 761	-693 127
	Vatten	-94 731	-67 358
	Sophämtning	-95 347	-83 641
	Fastighetsförsäkring	-77 511	-62 940
	Kabel-TV och bredband	-100 052	-117 741
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-112 110	-104 302
	Förvaltningsavtalskostnader	-164 510	-161 062
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 421 891	-2 815 898

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 432	-16 400
	Administrationskostnader	-15 578	-12 945
	Extern revision	-750	-10 625
	Medlemsavgifter	-14 600	-14 600
	Föreningsverksamhet	-4 808	-6 283
	Övriga förvaltningskostnader	-40 530	-23 634
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-88 698	-84 486
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	0
	Övriga arvoden	-93 600	-99 200
	Sociala avgifter	-26 950	-28 124
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-123 550	-127 324
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-125 455	-125 455
	Avskrivning på markanläggning	-39 449	-39 449
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-164 904	-164 904
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	19 865	1 650
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	3 535
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	82	94
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 947	5 279
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-405 777	-118 311
	Övriga räntekostnader	-1 065	-661
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-406 842	-118 972

Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 422 120	9 422 120
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 806 770	3 806 770
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	13 228 890	13 228 890
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 414 247	-3 249 343
	Årets avskrivningar	-164 904	-164 904
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 579 152	-3 414 247
	Utgående redovisat värde	9 649 738	9 814 643
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	892 000	892 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	69 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	785 000	785 000
	Summa	115 677 000	115 677 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 410 000	10 410 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	10 410 000	10 410 000
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 003 423	4 473 825
	Övriga fordringar	2 283	2 169
	Summa Övriga fordringar	5 005 706	4 475 995
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 387	107 054
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 387	107 054

Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 5

-438

27

*Summa Kassa och bank***-438****27**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	4,58%	2024-07-28	3 650 000	0
SEB	4,65%	2024-01-28	3 290 000	0
SEB	4,63%	2024-01-28	2 915 000	60 000
			9 855 000	60 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

9 855 000

Kortfristig del

9 855 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

13 945

19 550

Övriga kortfristiga skulder

5 426

0

*Summa Övriga skulder***19 371****19 550**

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

268 839

254 100

Upplupna räntekostnader

5 178

6 921

Övriga upplupna kostnader

281 950

327 700

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***555 967****588 721**

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna, org.nr. 715200-0589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gläntan i Solna för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna för räkenskapsåret 2023 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 provar 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande verksamhet samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mathias Loryd
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

BERTIL ENGBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 12:24:28



ANDREAS NIIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 17:28:42



PÄR MARKGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 11:35:48



LUKA LUCIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 07:40:40



OSKAR ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 19:12:09



ANN-CHARLOTTE KEILOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 20:04:16



MATHIAS LORYD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:41:31



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 06:20:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MATHIAS LORYD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:40:46



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 06:21:41



HSB – där möjligheterna bor

Valberedningens förslag till styrelse för BRF Gläntan 2024

Valberedningen föreslår att styrelsen 2024 består av totalt sex medlemmar inkl ledamot utsedd av HSB.

Vidare föreslås ett styrelsearvode om 78 750 kronor att fördela inom styrelsen enligt styrelsens interna beslut. För revisorn föreslås ett arvode om 4 000 kronor.

Bertil Engberg	ordinarie ledamot	i tur att avgå	omval 2 år
Andreas Niia	ordinarie ledamot	i tur att avgå	omval 2 år
Luca Lucic	ordinarie ledamot		ett år kvar
Ann-Charlotte Keilor	ordinarie ledamot		ett år kvar
Oskar Eriksson	ordinarie ledamot	i tur att avgå	omval 2 år
Ledamot utsedd av HSB	ordinarie ledamot		

Revisorer 1 år

Mathias Loryd	revisor	omval
---------------	---------	-------

Solna 21 mars 2024

Birgitta Borg, (sammankallande) Ulf Lekberg, Inger Lindkvist
valberedning

Motion till Bostadsrättsföreningen Gläntans stämma 2024

Angående inköp av hjärtstartare

Dagens Nyheter har under en tid haft annonser att det via dem finns möjlighet att köpa hjärtstartare för 11.900 kronor. Det väckte mitt intresse för att vi borde ha tillgång till hjärtstartare i vår förening. De skulle förvaras i låst utrymme som de boende har nycklar till. Denna investering skulle kunna skapa större trygghet och till och med rädda liv. Mot denna bakgrund hemställer undertecknad

att stämman ger styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheterna för inköp av hjärtstartare.

Agneta Bäckelin
Hus nr 38



Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor