



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Falsterbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Falsterbo med säte i Vellinge org.nr. 769606-7417 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-02-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vellinge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Falsterbo 4:10	2001-02-12	2002
Falsterbo 4:222	2001-02-12	2002
Falsterbo 4:9	2001-02-12	2002

#### Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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 <sup>2</sup>
4	p-platser	0
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 508

#### Totalt 20 objekt

**1 508**

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 8 st 3 rok, 4 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Vellinge Falsterbo GA:35	G:A	717907-9111	12 / 57	Väg och grönområde
Vellinge Falsterbo S:24	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:13	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo	Samfällighet			Damm

S:21

Vellinge Falsterbo S:21	Samfällighet	Damm
Vellinge Falsterbo S:22		
Vellinge Falsterbo S:1	Samfällighet	Tångvall
Vellinge Falsterbo S:8	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:3	Samfällighet	Tångvall
Vellinge Falsterbo S:27	Samfällighet	Floddike
Vellinge Falsterbo S:5	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:10	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:4	Samfällighet	Tångvall
Vellinge Falsterbo S:15	Samfällighet	Väg
Vellinge Falsterbo S:17	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:16	Samfällighet	Floddike
Vellinge Falsterbo S:25	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:26	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:18	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:20	Samfällighet	Floddike
Vellinge Falsterbo S:2	Samfällighet	Tångvall
Vellinge Falsterbo S:19	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:23	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:9	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:6	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:12	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:14	Samfällighet	Markväg
Vellinge Falsterbo S:7	Samfällighet	Markväg

---

**Totalt 27 objekt**

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Åke Persson	Ordförande	2014-02-18	2023-06-01
Fredrik Lindblad	Ordförande	2023-06-01	
Fredrik Lindblad	Ledamot	2023-01-19	
Bjarne Nilsson	Ledamot	2014-02-18	2023-06-01
Gunnel Nilsson	Ledamot	2022-12-08	2023-01-19
Tommy Nordqvist	Ledamot	2016-06-20	
Monica Bergstedt	Ledamot	2023-06-01	
Marie Rosenlund	Ledamot	2023-06-01	
Caroline Eriksson	Ledamot	2023-01-19	2023-06-01
Eva Julle	Suppleant	2012-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Marie Rosenlund

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tommy Nordqvist, Monica Bergstedt, Marie Rosenlund och Fredrik Lindblad.

Revisorer har varit: Gunnel Nilsson med Ulf Markerud som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Kjellker Nilsson (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 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 2023-04-03.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	199	136	228	246	146
Skuldsättning, kr/kvm	8 853	8 853	8 853	8 355	8 355
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 853	8 853	8 853	8 355	8 355
Räntekänslighet, %	9	10	10	10	11
Energikostnad, kr/kvm	236	178	203	156	81
Årsavgifter, kr/kvm	977	853	867	833	751
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	93	98	100	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 074	919	890	834	798
Nettoomsättning, tkr	1 473	1 286	1 308	1 257	1 132
Resultat efter finansiella poster, tkr	-80	-455	-91	52	-166
Soliditet, %	57	57	58	59	59

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.

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	16 892 796	0	0	16 892 796
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 822 200	0	0	2 822 200
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 041 085	0	-34 582	1 006 502
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 756 081</b>	<b>0</b>	<b>-34 582</b>	<b>20 721 498</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 150 991	-455 291	34 582	-2 571 700
Årets resultat, kr	-455 291	455 291	-80 350	-80 350
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 606 282</b>	<b>0</b>	<b>-45 768</b>	<b>-2 652 050</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 149 799</b>	<b>0</b>	<b>-80 350</b>	<b>18 069 448</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 137 000 kr samt ianspråktagande skett med 171 582 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	-2 606 282
Årets resultat, kr	-80 350
Reservation till underhållsfond, kr	-137 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	171 582
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-2 652 050</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-2 652 050</b>
------------------------------------	-------------------

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

## Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ligger fortsatt på en hälsosam nivå. För att möta de ökade drifts- och räntekostnader samt att tillse det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10 %

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 472 950	1 285 712
Övriga intäkter	3	146 624	99 979
		<b>1 619 574</b>	<b>1 385 691</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-956 249	-1 146 377
Övriga externa kostnader	5	-115 850	-135 485
Personalkostnader	6	-81 001	-83 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 663	-305 531
		<b>-1 458 763</b>	<b>-1 670 725</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>160 811</b>	<b>-285 034</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 108	937
Räntekostnader och liknande resultatposter		-247 269	-171 194
		<b>-241 161</b>	<b>-170 257</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-80 350</b>	<b>-455 291</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 643 568	29 900 866
Inventarier	8	876 895	925 260
Pågående nyanläggningar	9	0	0
		<b>30 520 463</b>	<b>30 826 126</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 520 963</b>	<b>30 826 626</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35	35
Övriga fordringar	11	1 251 553	844 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	105 828	174 343
		<b>1 357 416</b>	<b>1 019 174</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 357 416</b>	<b>1 019 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 878 379</b>	<b>31 845 800</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 892 796	16 892 796
Fond för yttre underhåll		1 006 502	1 041 085
Upplåtelseavgifter		2 822 200	2 822 200
		<b>20 721 498</b>	<b>20 756 081</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-2 571 700	-2 150 991
Årets resultat		-80 350	-455 291
		<b>-2 652 050</b>	<b>-2 606 282</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 069 448</b>	<b>18 149 799</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	13 350 000	9 350 000
		<b>13 350 000</b>	<b>9 350 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	0	4 000 000
Leverantörsskulder		155 166	25 301
Skatteskulder		7 299	4 807
Övriga skulder	16	8 635	34 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	287 831	281 771
		<b>458 931</b>	<b>4 346 001</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 878 379</b>	<b>31 845 800</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-80 350	-455 291
Avskrivningar		305 663	305 531
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>225 313</b>	<b>-149 760</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-55 560	-28 054
Förändring av kortfristiga skulder		112 930	2 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>282 683</b>	<b>-175 706</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-85 388
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-85 388</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>282 683</b>	<b>-261 094</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		565 173	826 267
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>847 856</b>	<b>565 173</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta, SEK.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 119 år.

#### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

#### Långfristiga skulder

Lån som har förfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Årsavgifter bostäder	1 216 776	1 131 888
Hyresintäkter p-platser, ej moms	1 500	2 250
El garage och p-platser, moms	8 308	0
IMD El	246 365	151 574
	<b>1 472 949</b>	<b>1 285 712</b>

I föreningens årsavgifter ingår bostadsrätters kostnader för värme, vatten, sophantering, abonnemang för tv och bredband. El debiteras efter förbrukning.

**Not 3 Övriga intäkter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Försäljning av egenproducerad el	31 307	97 450
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	1 313	2 416
Övriga intäkter	5 008	113
Erhållna bidrag	108 996	0
	<b>146 624</b>	<b>99 979</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Löpande underhåll	202 698	210 354
Periodiskt underhåll	171 582	355 500
Trädgårds- och fastighetsskötsel	39 753	122 891
El*	262 251	184 951
Vatten	94 038	83 126
Sophämtning	53 055	44 831
Fastighetsförsäkringar	19 055	18 430
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	8 850	13 366
Kabel-TV	7 844	2 520
Bredband	33 113	23 465
Brandskydd	6 828	6 467
Serviceavtal	3 650	0
Fastighetsskatt	43 931	70 876
Samfällighetsavgift	9 600	9 600
	<b>956 248</b>	<b>1 146 377</b>

\* Kostnaden för el innehåller både den kostnad som avser föreningens egen förbrukning och kostnaden för den el som sålts till medlemmarna. Någon uppdelning har ej kunnat göras eftersom elleverantören fakturerar hela beloppet i en post.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Administrativa förvaltningskostnader	36 963	32 415
Underhållsplan	8 206	7 661
Extern revision	18 515	10 675
Fastighetsjour	4 078	5 985
Servicekostnader för fördelningsmätning	4 278	3 933
Föreningsstämma/styrelsemöten	13 864	8 430
Korttidsinventarier	1 626	0
Förbrukningsmaterial	1 124	804
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	2 415
Medlemsavgift SBC	4 390	4 320
Medlemsavgift HSB	7 055	7 055
Avgifter för juridiska åtgärder	9 375	40 375
Övriga externa kostnader	1 327	917
Konsultarvoden	2 625	10 501
Lokalhyra	1 000	0
Telefon	1 424	0
	<b>115 850</b>	<b>135 486</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	61 750	63 300
Övriga arvoden	2 500	7 000
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	16 751	13 032
	<b>81 001</b>	<b>83 332</b>

Styrelsens före detta ordförande Åke Persson har erhållit arvode med kronor 7000 för utredningsarbete 2022 när det gäller oklarheter om markfrågor särskilt marken i anslutning till enplanshusen.

**Not 7 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	27 961 163	27 961 163
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b>	<b>27 961 163</b>	<b>27 961 163</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 248 547	-2 991 382
Årets avskrivningar	-257 298	-257 165
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader</b>	<b>-3 505 845</b>	<b>-3 248 547</b>
Ingående värde mark	5 188 250	5 188 250
<b>Utgående värde mark</b>	<b>5 188 250</b>	<b>5 188 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 643 568</b>	<b>29 900 866</b>
Taxeringsvärden byggnader - hyreshus	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärden mark - hyreshus	6 800 000	6 800 000
	<b>26 600 000</b>	<b>26 600 000</b>
Taxeringsvärden byggnader - småhus	5 248 000	5 248 000
Taxeringsvärden mark- småhus	4 852 000	4 852 000
	<b>10 100 000</b>	<b>10 100 000</b>

**Not 8 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	1 055 053	980 381
Försäljningar/utrangeringar	0	-10 716
Årets investering - Laddstolpar*	0	85 388
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier</b>	<b>1 055 053</b>	<b>1 055 053</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar inventarier	-129 793	-81 427
Årets avskrivningar	-48 365	-48 366
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier</b>	<b>-178 158</b>	<b>-129 793</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>876 895</b>	<b>925 260</b>

\*Bidraget för laddstolpar erhöles i juli 2023.



**Not 9 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Inköp - Laddstolpar	0	85 388
Omklassificering - Inventarier	0	-85 388
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Intgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	361 004	236 929
Avräkningskonto	847 855	565 173
Ingående moms*	42 694	42 694
<b>1 251 553</b>	<b>844 796</b>	

\*Den ingående momsen avser avdragsrätten på installation och material av laddstolparna.

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda medlemsavgift SBC	0	4 390
Förutbetalda fastighetsförsäkring	21 326	19 055
Förutbetalda kabel-TV	2 326	1 465
Förutbetalt bredband	5 835	6 696
Förutbetalda serviceavtal	0	2 925
Upplupen IMD el-intäkt	71 951	54 424
Upplupna medlems- & föreningsavgifter	4 390	0
Upplupna intäkter för laddstolpar	0	85 388
<b>105 828</b>	<b>174 343</b>	

**Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckningar	15 565 000	15 565 000
	<b>15 565 000</b>	<b>15 565 000</b>

Vellinge Falsterbo 4:9, Vellinge Falsterbo 4:10, Vellinge Falsterbo 4:222

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

Den faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 0 kr.

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 13 350 000 kr.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Lånens förfallotid efter balansdagen</b>		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	0	4 000 000
Beräknad skuld som förfaller senare än 2 år.	13 350 000	9 350 000
	<b>13 350 000</b>	<b>13 350 000</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Gläntan.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,10	2029-01-25	2 500 000	2 500 000
Swedbank Hypotek	1,14	2026-10-23	5 800 000	5 800 000
Swedbank Hypotek	0,96	2025-10-24	1 050 000	1 050 000
Swedbank Hypotek	0,95	2023-04-25	0	750 000
Stadshypotek	1,76	2023-01-30	0	2 750 000
Stadshypotek	1,85	2023-12-01	0	500 000
Stadshypotek	4,04	2025-01-30	2 750 000	0
Stadshypotek	4,04	2026-12-01	500 000	0
Swedbank Hypotek	4,60	2025-04-25	750 000	0
			<b>13 350 000</b>	<b>13 350 000</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	21 090
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	0	13 032
Redovisningskonto för moms	8 635	0
	<b>8 635</b>	<b>34 122</b>

Momsskulden avser försäljning av egenproducerad el.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna elkostnader	47 597	82 129
Upplupen renhållningskostnad	0	1 513
Upplupen extern revisor	13 650	10 600
Upplupna underhållskostnader	0	48 731
Upplupna reparationer	1 186	0
Upplupna räntekostnader	42 608	27 393
Förutbetalda hyror och avgifter	113 793	111 016
Upplupna arvoden	52 500	0
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	16 496	0
	<b>287 830</b>	<b>281 382</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Fredrik Lindblad  
Ordförande

Marie Rosenlund  
Styrelseledamot

Monica Bergstedt  
Styrelseledamot

Tommy Nordqvist  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Gunnel Nilsson  
Intern revisor  
Utsedd av föreningen

Thaha Osman  
Borevision AB  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gläntan i Falsterbo, org.nr. 769606-7417

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gläntan i Falsterbo för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Gläntan i Falsterbo för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Falsterbo

Digitalt signerad av

Thaha Osman  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnel Nilsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**FREDRIK LINDBLAD**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 18:32:17



**MARIE ROSENLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:52:06



**MONICA BERGSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 14:11:19



**TOMMY NORDQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:46:24



**GUNNEL NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:00:14



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

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



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**GUNNEL NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 10:45:18



**THAHA OSMAN**

**Bolagsrevisor**

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





# 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.