



# HSB Brf Gläntan ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# 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.



# KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA MED ENBART POSTRÖSTNING DEN 16 JUNI 2021

Punkter nedan som är markerade med \* är inte föremål för poströstning.

## DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

1. Föreningsstämmans öppnande\*
2. Val av stämмоordförande\*
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare\*
4. Godkännande av röstlängd\*
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma\*
6. Godkännande av dagordning\*
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden 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



HSB – där möjligheterna bor

- 14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter**
  
- 15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman**
  
- 16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter**
  
- 17. Val av styrelsens ordförande och styrelseledamöter**
  
- 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 av representanter/ombud och ersättare till distriktsstämmor, samt övriga representanter i HSB**
  
- 24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen**
  
- 25. Föreningsstämmans avslutande**



Org Nr: 715200-0589

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

Org.nr: 715200-0589

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

---

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Gläntan 14 och har sitt säte i Solna kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	60	3 585
Lokaler	3	154
Parkeringar och garageplatser	2	

Föreningens fastighet är byggd 1950 värdeår 1950

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Protector. Föreningen har även försäkring för styrelseansvar hos AIG Europe.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Målning av fönster. Dock ej komplett pga pandemin. Medlemmar i riskgrupp kommer att få sina fönster målade när restriktionerna lyfts.

Översyn och målning av samtliga plåtdetaljer på taken har genomförts.

Godkänd radonmätning slutfördes under året.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Maj	Ventilation	OVK (obligatorisk ventilationsbesiktning).
Maj-Sept	Fönster	Målning av resterande fönster (de som stoppades pga pandemin).
2021	Belysning	Slutförande av omvandling till LED-belysning inom- och utomhus.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna


### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
1995		Byte av vatten- och avloppsstammar, renovering av badrum, ny eldragning, renovering av ventilation samt byte av hissmaskineri. Renovering av samtliga balkonger.
1999		Byte av värmväxlare, värmecirkulationspump, ombyggnad undercentral.
2001		Inrättande av minitvättstuga i hus nr 36. Installation av fastighetsnät för bredband.
2004		Inträttande av minitvättstuga i hus nr 38.
2006		Plåtarbeten på samtliga tak inklusive målning samt översyn takpannor.
2007		Fönsterrenovering- målning, kittning, riktning samt plåtning karm- och bågbottnen.
2008		Godkänd radonmätning i föreningen.
2009		Inrättande av minitvättstuga i hus nr 40. Införande av Lantmäteriets lägenhetsregister
2010		Ny belysning i trapphusen Ombyggnad till ny lägenhet i hus nr 38 nb. Ny armatur till stolpbelysning (utomhus) Översyn och reparation av rökluckor
2011		Byte av expansionskärl i undercentralen Byte av cirkulationspump Ny värmekulvert
2012		Stamspolning och filmning i hus 38 Efterarbete ny värmekulvert Föreningslokal omgjort till övernattningsrum Ny takfläkt i nr. 40
2013-2014		Nya frånluftsfläktar på alla husen inkl. styr- & reglerutrustning
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
2015		Renovering av hyreslokal i hus 40 Dränering av gavel vid Hus 40 Avgasare inköpt till värmesystemet för att sänka energiförluster och öka livslängden på våra ledningar.
2016		Okulär betongbesiktning Nyplanteringar i utemiljön Omlackering av portar
2017		Byte av utomhusbelysning till LED
2018		Införande av IMD-el Gruppanslutning till bredband. 250Mbit. (Ingår i avgiften) Spolning av samtliga stammar Rengöring och underhåll av värmväxlare i undercentral
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. Radonmätning i 20 lägenheter (33% av beståndet).

### Övriga väsentliga händelser

Föreningsarbetet har till stora delar präglats av den pågående Pandemin. Ordinarie föreningsstämma hölls utomhus. Inga städdagar eller andra sammankomster har genomförts.

Vissa underhållsarbeten har inte kunnat genomföras fullt ut. Bl.a. fick vi uppskov med att genomföra den Obligatoriska Ventilationskontrollen och målningen av fönster kunde inte slutföras.

Många medlemmar har trots rådande förhållanden bidraget med frivilliga insatser för att öka trivseln i föreningen. Stort tack till alla som har hjälpt till. 



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17. Vid stämman deltog 21 medlemmar varav 4 hade fullmakter från andra medlemmar, vilket innebär att 25 medlemmar hade rösträtt.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2020-06-17 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bertil Engberg	Ordförande
Jonathan Lindström	Vice ordförande
Andreas Niia	Sekreterare
Luka Lucic	Ekonomiansvarig
Eric Marsh	Ledamot
Viktor Gyllbäck	Ledamot
Patrik Hammarström	Ledamot
Pär Markgren	HSB-Ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-17 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Bertil Engberg	Ordförande
Jonathan Lindström	Vice ordförande
Andreas Niia	Sekreterare
Luka Lucic	Ekonomiansvarig
Eric Marsh	Ledamot
Viktor Gyllbäck	Ledamot
Ann-Charlotte Keilor	Ledamot
Pär Markgren	HSB-Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonathan Lindström, Luka Lucic, Eric Marsh och Ann-Charlotte Keilor.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bertil Engberg, Viktor Gyllbäck, Jonathan Lindström och Luka Lucic. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Mathias Loryd	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB; Joakim Häll	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Bertil Engberg.

### Valberedning

Valberedningen består av Birgitta Borg (sammanställande), Ulf Lekberg och Inger Lindqvist.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Fastighetsbesiktning genomförs kontinuerligt av styrelsen och anlitade entreprenörer i enlighet med underhållsplanen.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Hållbarhet

#### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

#### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

#### Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 86 (88) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 10 (9) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	739	739	739	739	739
Totala intäkter kr/kvm*	771	802	771	761	761
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	225	195	206	216	239
Belåning, kr/kvm	2 684	2 682	2 698	2 714	2 730
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	519	537	496	460	423
Energikostnader kr/kvm	216	241	252	239	244

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag 2020 än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 999	3 030	2 902	2 866	2 865
Resultat efter finansiella poster	-116	315	346	596	634
Soliditet	26%	27%	25%	23%	19%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	2 998 805
Rörelsekostnader	- 3 012 241
Finansiella poster	- 102 106
<b>Årets resultat</b>	<b>-115 542</b>

Planerat underhåll	+ 790 832
Avskrivningar	+ 164 904
<b>Årets sparande</b>	<b>840 194</b>

**Årets sparande per kvm total yta 225**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 585	1 049 410	2 576 660	-70 085	315 057
Reservering till fond 2020			628 000	-628 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-790 832	790 832	
Balanserad i ny räkning				315 057	-315 057
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					-115 542
Belopp vid årets slut	73 585	1 049 410	2 413 828	407 803	-115 542

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	244 971
Årets resultat	-115 542
Reservering till underhållsfond	-628 000
Ianspråktagande av underhållsfond	790 832
Summa till stämmans förfogande	<b>292 261</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **292 261**

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

**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 998 805	3 030 410
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 641 772	-2 273 962
Övriga externa kostnader	Not 3	-82 220	-44 801
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-123 345	-120 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 904	-164 904
Summa rörelsekostnader		<u>-3 012 241</u>	<u>-2 604 573</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-13 436</b>	<b>425 837</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 616	2 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-104 722</u>	<u>-113 368</u>
Summa finansiella poster		<u>-102 106</u>	<u>-110 780</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-115 542</b>	<b>315 057</b>

**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>10 144 451</u>	<u>10 309 355</u>
		10 144 451	10 309 355
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>10 144 951</u>	<u>10 309 855</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		773	1 574
Övriga fordringar	Not 9	4 381 988	4 338 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>4 876</u>	<u>165 525</u>
		4 387 637	4 505 994
Kassa och bank	Not 11	27	27
Summa omsättningstillgångar		<u>4 387 663</u>	<u>4 506 021</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>14 532 615</u></b>	<b><u>14 815 876</u></b>



**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna****Balansräkning** **2020-12-31**    **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 122 995

1 122 995

Yttre underhållsfond

2 413 828

2 576 660

3 536 8233 699 655*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

407 803

-70 085

Årets resultat

-115 542

315 057

292 261244 971

Summa eget kapital

3 829 0843 944 626**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

6 685 0003 290 000

6 685 000

3 290 000

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 350 000

6 805 000

Leverantörsskulder

4 307

244 361

Skatteskulder

13 929

9 100

Övriga skulder

Not 14

27

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

650 268

522 789

4 018 5317 581 250

Summa skulder

10 703 53110 871 250**Summa eget kapital och skulder****14 532 615****14 815 876**



**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-115 542	315 057
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	164 904	164 904
Kassaflöde från löpande verksamhet	49 362	479 961
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	145 088	-127 612
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-107 719	54 817
Kassaflöde från löpande verksamhet	86 731	407 166
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	-60 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>26 731</b>	<b>347 166</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 336 949</b>	<b>3 989 783</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 363 680</b>	<b>4 336 949</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen. X



## HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,46 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 4,76 % av anskaffningsvärdet.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr. 

**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	2 647 332	2 647 332
Individuell mätning el	117 506	142 479
Hyror	225 408	213 438
Övriga intäkter	17 552	36 911
Bruttoomsättning	<u>3 007 798</u>	<u>3 040 160</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-8 989	-9 750
Hyresförluster	-4	0
	<b>2 998 805</b>	<b>3 030 410</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	264 914	271 999
Reparationer	146 507	186 434
El	221 484	291 523
Uppvärmning	626 996	686 830
Vatten	77 926	79 938
Sophämtning	52 056	51 557
Fastighetsförsäkring	45 329	41 396
Kabel-TV och bredband	128 407	123 213
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	102 598	97 562
Förvaltningsarvoden	165 576	168 452
Övriga driftkostnader	19 147	21 450
Planerat underhåll	790 832	253 608
	<b>2 641 772</b>	<b>2 273 962</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Förbrukningsinventarier och varuinköp	42 952	4 556
Administrationskostnader	11 760	16 095
Extern revision	10 313	9 550
Medlemsavgifter	17 195	14 600
	<b>82 220</b>	<b>44 801</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	93 000	89 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	27 345	28 906
	<b>123 345</b>	<b>120 906</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 524	1 426
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 024	1 020
Övriga ränteintäkter	68	142
	<b>2 616</b>	<b>2 588</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	104 271	113 187
Övriga räntekostnader	451	181
	<b>104 722</b>	<b>113 368</b>

**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna**

Noter		2020-12-31	2019-12-31																																
<b>Not 7</b>	<b>Byggnader och mark</b>																																		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>																																		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 422 120	9 422 120																																
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 806 770	3 806 770																																
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 228 890</b>	<b>13 228 890</b>																																
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>																																		
	Ingående avskrivningar	-2 919 535	-2 754 630																																
	Årets avskrivningar	-164 904	-164 904																																
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 084 439</b>	<b>-2 919 535</b>																																
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 144 451</b>	<b>10 309 355</b>																																
	<b>Taxeringsvärde</b>																																		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000																																
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	917 000	917 000																																
	Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	55 000 000																																
	Taxeringsvärde mark - lokaler	673 000	673 000																																
	<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>94 590 000</b>	<b>94 590 000</b>																																
<b>Not 8</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>																																		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500																																
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>																																
	Andel i HSB Stockholm	500	500																																
<b>Not 9</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>																																		
	Skattekonto	1 972	1 973																																
	Avräkningskonto HSB Stockholm	3 341 806	3 316 099																																
	Placeringskonto HSB Stockholm	1 021 847	1 020 823																																
	Övriga fordringar	16 363	0																																
		<b>4 381 988</b>	<b>4 338 895</b>																																
<b>Not 10</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>																																		
	Förutbetalda kostnader	4 876	165 525																																
		<b>4 876</b>	<b>165 525</b>																																
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.																																		
<b>Not 11</b>	<b>Kassa och bank</b>																																		
	SEB	27	27																																
		<b>27</b>	<b>27</b>																																
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																		
	<table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>SEB</td><td>26768942</td><td>0,67%</td><td>2022-01-28</td><td>3 095 000</td><td>60 000</td></tr><tr><td>SEB</td><td>26769124</td><td>0,75%</td><td>2021-04-28</td><td>3 290 000</td><td>0</td></tr><tr><td>SEB</td><td>39345943</td><td>1,03%</td><td>2022-12-28</td><td>3 650 000</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>10 035 000</td><td>60 000</td></tr></tbody></table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	SEB	26768942	0,67%	2022-01-28	3 095 000	60 000	SEB	26769124	0,75%	2021-04-28	3 290 000	0	SEB	39345943	1,03%	2022-12-28	3 650 000	0					10 035 000	60 000				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																														
SEB	26768942	0,67%	2022-01-28	3 095 000	60 000																														
SEB	26769124	0,75%	2021-04-28	3 290 000	0																														
SEB	39345943	1,03%	2022-12-28	3 650 000	0																														
				10 035 000	60 000																														
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				9 735 000																														
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>6 685 000</b>																														

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter 



**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	11 310 000	11 310 000
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>		
Kortfristig del av långfristig skuld	3 350 000	6 805 000
	<b>3 350 000</b>	<b>6 805 000</b>
Varav amortering	60 000	60 000
<b>Not 14 Övriga skulder</b>		
Momsskuld	27	0
	<b>27</b>	<b>0</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	2 934	3 393
Förutbetalda hyror och avgifter	238 208	242 072
Övriga upplupna kostnader	409 126	277 324
	<b>650 268</b>	<b>522 789</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 29/4 2021

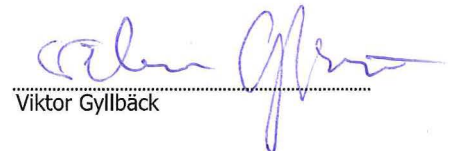
  
Bertil Engberg

  
Jonathan Lindström

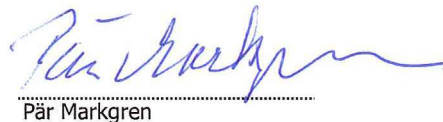
  
Andreas Niia

  
Luka Lucic

  
Eric Marsh

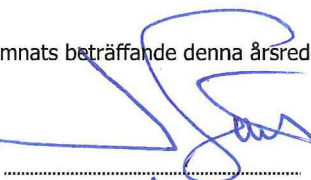
  
Viktor Gyllbäck

  
Ann-Charlotte Keilör

  
Pär Markgren

Vår revisionsberättelse har 3/5 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning





**Jörgen Götehed**

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2020.

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 2020 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Brf Gläntan i Solna för räkenskapsåret 2020 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 att förlöpande 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:

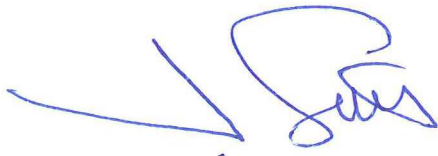
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Solna den 3 / 5 2021



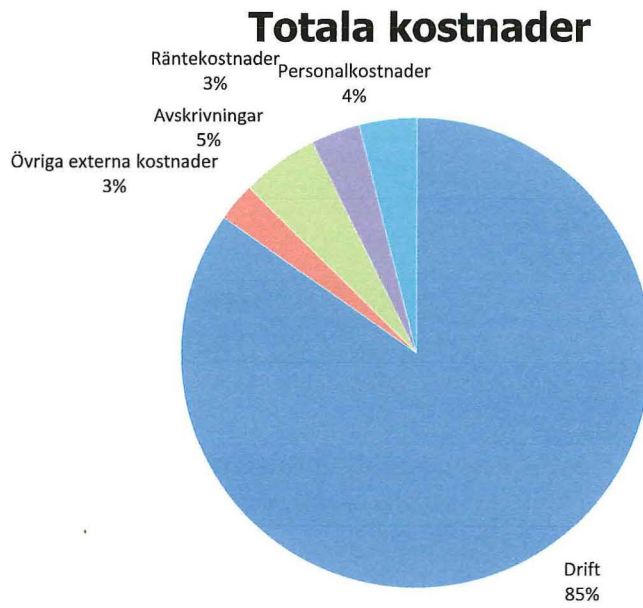
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



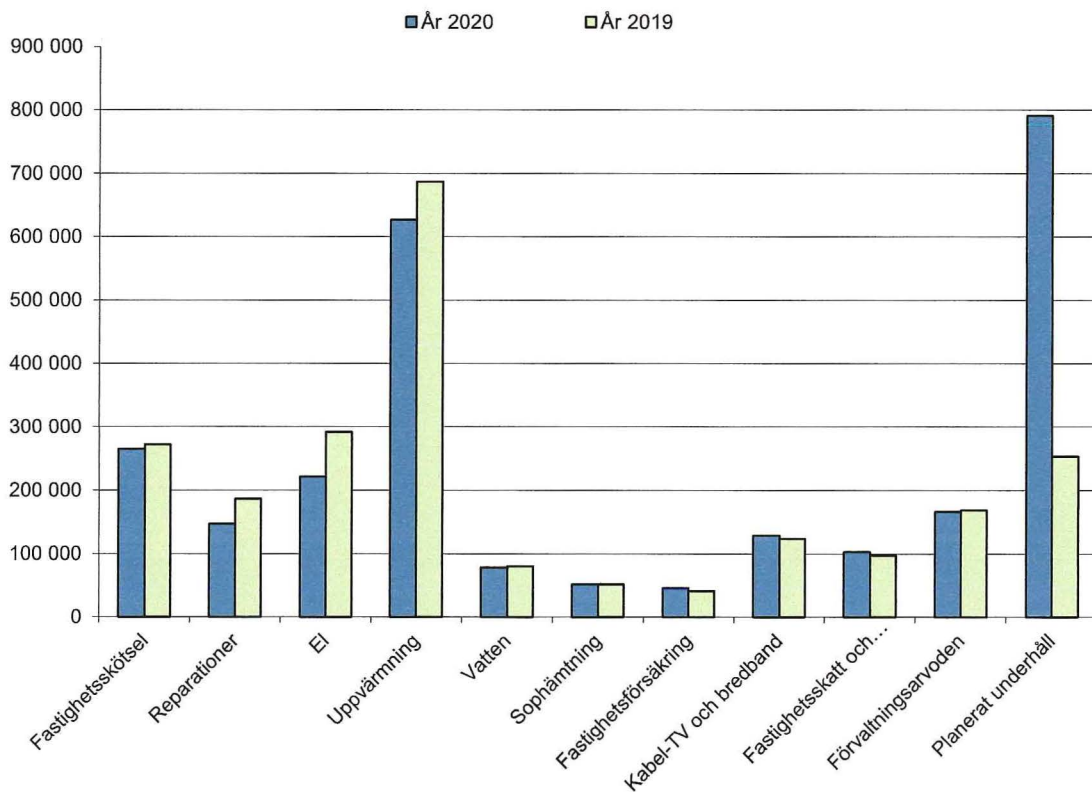
Mathias Loryd  
Av föreningen vald revisor



## HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna



### Fördelning driftkostnader



## Valberedningens Förslag Vid Ordinarie Föreningsstämma 2021-06-16.

1. Valberedningen föreslår Bertil Engberg till ordförande för årets stämma.
2. Valberedningen har föreslagit att Britt-Marie Kokk och Gerd Ottosson ska justera dagens protokoll samt agera rösträknare.
3. Valberedningen föreslår att styrelsen för 2021 liksom tidigare år ska bestå av 7 st föreningsvalda, ordinarie ledamöter samt en ledamot utsedd av HSB.
4. Valberedningen föreslår att inga styrelsesuppleanter utses.
5. Valberedningen föreslår Bertil Engberg till ordförande för föreningen om en tid av 1 år.
6. Valberedningens förslag till styrelse för BRF Gläntan 2021:

Jonathan Lindström	ordinarie ledamot	omval 2 år
Ann-Charlotte Keilor	ordinarie ledamot	omval 2 år
Luka Lucic	ordinarie ledamot	omval 2 år
Eric Marsh	ordinarie ledamot	omval 2 år
Bertil Engberg	ordinarie ledamot	kvarstår
Andreas Niia	ordinarie ledamot	kvarstår
Viktor Gyllbäck	ordinarie ledamot	kvarstår
Pär Markgren	ordinarie ledamot	utsedd av HSB

7. Valberedningen föreslår att likt föregående år, en föreningsvald revisor väljs för 2021 och ingen suppleant.

8. Valberedningens förslag till revisor för 2021:

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

9. Valberedningen föreslår att styrelsearvodet för 2021 skall uppgå till 2 basbelopp, likt föregående år.

10. Valberedningen föreslår att arvodet för 2021 till revisor ska vara 4000 sek.

11. Valberedningen föreslår att stämman delegerar till styrelsen att utse representant och ersättare till HSB Stockholms distriktsstämma.

Solna 16 maj 2021

Birgitta Borg, Ulf Lekberg, Inger Lindqvist/valberedning

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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



**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**