



## HSB Brf Gläntan i Huddinge



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Brf Gläntan i Huddinge

Org.nr. 716419-8660

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

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-10-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

##### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Orangeriet 1 i Huddinge kommun vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1990.

##### Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
128	bostäder (bostadsrätt)	10 306
18	lokaler (hyresrätt)	574
72	p-platser	
43	garageplatser	

##### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-25. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 129 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

##### Styrelse

Matthias Sjöström	ordförande
Dan Granzell	vice ordförande
Lena Lindgren	sekreterare
Kerstin Högberg	ledamot (fr.o.m. 2020-06-25)
Hans Fettinger	ledamot
Hans Lindgren	ledamot
Michal Drewniak	ledamot
Mats Söderberg	ledamot utsedd av HSB Södertörn
Lena Svensson	suppleant (t.o.m. 2020-06-25)

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dan Granzell, Hans Lindgren och Michal Drewniak. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Revisor har varit Lena Björk med Ing-Marie Markham som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

### Valberedning

Valberedningen har bestått av Hans Goine som sammankallande, samt Lena Svensson.

### Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Hans Fettinger med Hans Lindgren som suppleant

### Studieverksamhet

Hans Fettinger har varit ansvarig för studieverksamheten.

### Fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Anita Bååth, Lars Lundberg, Märta Öberg, Anne-Marie Norlén (fr.o.m. 20-06-25) och Ronnie Andersson (fr.o.m. 20-06-25). På grund av pandemin har endast en höststädning samt en bouleväll anordnats. Föreningen har också begränsat antal personer som samtidigt får använda gym- och bastulokalen. Möjligheten att hyra föreningslokalen har tillfälligtvis upphört.

### Informationsbladet Gläntan

Styrelsens information om aktuell verksamhet direkt till medlemmarna ges genom informationsbladet Gläntan som har kommit ut fyra gånger under 2020.

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall/LOS Energy	Elavtal
Södertörn Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV	Sophantering
Telenor / Comhem	Bredband & TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar
Tomtservice i Stockholm	Mark och trädgårdsskötsel
A Skoglunds fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
Städpoolen i Scandinavia	Städning

1/20

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll och investeringar

Under 2019 har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Rengöring av balkongräcken
- Rensning ventilationskanaler
- Garage- och förrådsväggar samt förrådsdörrar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar i fastigheten:

- Byte i samtliga entrédörrar till nya lås med nycklar
- Montage av dörrautomatik och dörrstänger
- Utvändigt underhåll av MC förrådets ytterväggar
- Markarbeten
- Underhåll av garagefasad och carport
- Underhåll av installationer och ventilation
- Utbyte och renovering av radhusens staket och förråd
- Renovering av samtliga tvättstugor
- Renovering av tre radhus glasfasader (burspråk)

Avsättning till kommande planerat underhåll och investeringar följer föreningens långsiktiga underhållsplan som uppdateras årligen. Större planerat underhåll och investeringar 2021 är följande:

- Ombyggnad av tidigare förskolelokal till bostadsrättslägenhet för försäljning
- Besiktning och eventuell renovering av radhusens glasfasader (burspråken)
- Fortsatt utbyte och renovering av radhusens staket och förråd
- Fortsatt underhåll och renovering av träpanel konstruktioner och takplåt
- Takkonstruktioner underhåll och målning
- Byte av tilluftsdon
- Tvättmaskiner och torktumlare

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 300 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2021	Träpanel och tak konstruktioner	1 111 tkr
2022	El armaturer	708 tkr
2023	Skärmtak, installationer, tvättstugeutrustning	389 tkr
2024	Entré och trapphus	828 tkr

MB

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>	<u>Belopp i tusental kronor</u>
2025	Tak, fasad, fönster, fönsterdörrar, installationer	6 306 tkr

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel.

### **Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 965 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 89 921 615 kr. Föreningen gjorde en extra amortering i januari 2020 med 4 000 000 kr i samband med omsättning av två lån. Under året har föreningen amorterat enligt plan 1 000 000 kr. Med denna amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 90 år. Styrelsen har beslutat att kommande år göra extra amorteringar då likviditeten tillåter. Målsättningen är att minska såväl föreningens skulder som räntekostnader.

### **Väsentliga avtal**

Hysesavtalet med kommunen avseende förskolelokalen upphörde i augusti 2020. Föreningen har under året förhandlat fram två avtal med kommunen. Ett för att lösa det ursprungliga hyresavtalets återställningsklausul från 1990 och ett för ett gemensamt ombyggnadsprojekt där lokalen byggs om till en bostadsrätt och kommunens tre bostadsrätter som är ihopbyggda med lokalen skall återställas till bostadsrätter. Dessa avtal har nu överlämnats till kommunen för granskning och godkännande. Styrelsen har för avsikt att vid en extra föreningsstämma presentera en intäcks- och kostnadskalkyl för detta projekt för stämmans godkännande.

### **Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför**

Brf Gläntans styrelse arbetar utifrån ett långsiktigt perspektiv vilket innebär att vi genom detta kan skapa en ekonomisk trygghet i föreningen. Underhållet för fastigheterna och marken är också i fas med underhållsplanen, vilket gör föreningen väl rustad framöver. De osäkerhetsfaktorer som kan komma är politiska beslut samt beslut rörande räntan kommande år.

### **Miljö-, energi- och klimatarbete**

Sedan 2015 har föreningen tillsammans med HSB Södertörn, HSB Södertälje och HSB Södermanland och ett stort antal bostadsrättsföreningar ett långsiktigt avtal med Telge Kraft (LOS Energy) för elupphandling. Genom avtalet kan vi köpa el till lågt pris och med miljömärkningen Bra Miljöval.

Genom SRV Återvinning har vi sortering av matavfall som omvandlas till biogas och möjligheten att sortera sopor och lämna produkter till källsortering.

När upprustning och underhållsarbete utförs i föreningens fastigheter och mark har vi alltid miljö-, energi- och klimatperspektivet i besluten. Detta gäller såväl val av material som arbetets utförande.

## Medlemsinformation

Under året har 8 (4) bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 166 (165).

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017*	2016*
Nettoomsättning kr/m <sup>2</sup>	1 040	1 074	1 045	1 049	1 159
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 184	1 499	1 689	-286	605
Årsavgift kr/m <sup>2</sup>	965	965	965	965	1 016
Sparande till underhåll/investeringar kr/m <sup>2</sup>	358	399	399	334	387
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> (el, värme, vatten)	182	206	202	206	205
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	119	135	155	232	232
Belåning kr/m <sup>2</sup>	8 265	8 724	9 000	9 599	9 677
Räntekänslighet %	9,0	9,5	10	10	10
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	8 728	7 683	7 473	8 131	8 500
Soliditet, %	31,5	29,8	28,4	27,6	27,3

\* Årsavgift beräknas på bostadsrättsyta övriga nyckeltal på totalyta. Fr.o.m. år 2018 är nyckeltalen på totalytan beräknade på 10 880 kvm, tidigare år på 10 306 kvm.

## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>19 068 216</b>	<b>114 290</b>	<b>7 682 638</b>	<b>12 781 254</b>	<b>1 499 266</b>	<b>41 145 664</b>
<b>Resultatdisposition 2019</b>						
Reservering till yttre fond 2019			1 008 000	-1 008 000		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-931 066	931 066		
Årets resultat balanserad i ny räkning				1 499 266	-1 499 266	
<b>Resultatdisposition 2020</b>						
Reservering till yttre fond 2020*			1 579 000	-1 579 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-610 119	610 119		
Årets resultat 2020					1 184 485	
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>19 068 216</b>	<b>114 290</b>	<b>8 728 453</b>	<b>13 234 705</b>	<b>1 184 485</b>	<b>42 330 149</b>

\*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	13 234 705
Årets resultat	1 184 485
Summa	14 419 190

### Styrelsen föreslår följande

Balanseras i ny räkning	14 419 190
-------------------------	------------

*Mjo*





## RESULTATRÄKNING

2020-01-01  
2020-12-31

2019-01-01  
2019-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	<u>11 318 528</u>	<u>11 553 567</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 318 528</b>	<b>11 553 567</b>

### Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-5 078 269	-5 289 076
Övriga externa kostnader	Not 4	-169 532	-258 152
Underhåll enligt plan	Not 5	-610 190	-931 066
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-243 075	-206 508
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 100 364	-1 914 640
Övriga rörelsekostnader	Not 8	<u>-655 718</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 857 148</b>	<b>-8 599 443</b>

### Rörelseresultat

2 461 380      2 954 125

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		19 959	11 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 296 355	-1 466 014
Övriga finansiella poster	Not 9	<u>-500</u>	<u>-550</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 276 896</b>	<b>-1 454 859</b>

### Årets resultat

1 184 485      1 499 266

1/20

**Balansräkning** 2020-12-31 2019-12-31**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 10, 16	121 435 077	121 123 841
Pågående nyanläggningar	Not 11	297 110	29 548
Inventarier och installationer	Not 12	12 078	35 139
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 744 266</b>	<b>121 188 528</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

## Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Not 13	500	500
--	--------	-----	-----

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

---

---

**Summa anläggningstillgångar**

---

---

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyses- och avgiftsfordringar		30 313	0
Kundfordringar		250 000	241 413
Avräkningskonto HSB		5 579 111	9 881 806
Övriga kortfristiga fordringar		36 944	50 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	313 407	261 514
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 209 775</b>	<b>10 435 664</b>

*Kortfristiga placeringar*

## Övriga kortfristiga placeringar

	Not 15	6 500 000	6 500 000
--	--------	-----------	-----------

**Summa kortfristiga placeringar**

---

---

**Kassa***Summa kassa och bank*

---

---

**Summa omsättningstillgångar**

---

---

**Summa tillgångar**

---

---

vjo

**Balansräkning** 2020-12-31 2019-12-31**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	19 068 216	19 068 216
Upplåtelseavgifter	114 290	114 290
Fond för yttre underhåll	8 728 453	7 682 638
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>27 910 959</b>	<b>26 865 144</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	13 234 705	12 781 255
Årets resultat	1 184 485	1 499 266
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>14 419 190</b>	<b>14 280 520</b>

**Summa eget kapital****42 330 148** **41 145 664****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	53 171 615	58 350 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>53 171 615</b>	<b>58 350 000</b>

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 16	36 750 000	36 571 615
Medlemmarnas inre fond	Not 17	140 433	150 453
Leverantörsskulder		979 819	542 693
Aktuell skatteskuld	Not 18	108 299	60 697
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	55 192	71 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	919 034	1 233 421
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>38 952 777</b>	<b>38 629 932</b>

**Summa skulder****92 124 392** **96 979 932****Summa eget kapital och skulder****134 454 540** **138 125 596**

v.b



## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnader har bedömts vara 10-90 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 %.

### Avskrivning inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

### Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 75 117 720 kr.

### Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

*ly*



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Arsavgifter bostäder	9 945 696	9 945 696
	Hysesintäkt lokaler	303 412	412 892
	Hysesintäkt garage och bilplatser	389 657	390 472
	Hysesintäkt övrigt	25 796	29 346
	Årsavgift konsumtionsavgift el	571 040	610 237
	Övriga intäkter i verksamheten	58 338	52 223
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 444	12 285
	Övriga fakturerade kostnader	9 209	7 608
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 936	92 808
		<u>11 318 528</u>	<u>11 553 567</u>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-716 215	-545 126
	El	-875 612	-1 019 735
	Uppvärmning	-877 213	-986 257
	Vatten	-230 821	-240 213
	Renhållning	-267 039	-217 606
	Bevakningskostnader	-63 422	-17 264
	TV, bredband, iptelefoni	-72 215	-67 511
	Obligatoriska besiktningar	0	-66 240
	Serviceavtal	-90 191	-168 573
	Hissar serviceavtal & besiktning	-156 723	-153 809
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-682 678	-773 247
	Förvaltningskostnader	-518 630	-542 203
	Försäkringar	-170 578	-164 007
	Fastighetsskatt	-286 242	-279 586
	Övriga driftskostnader	-70 691	-47 699
		<u>-5 078 269</u>	<u>-5 289 076</u>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-12 050	-11 225
	Kostnader överlåtelse och panter	-20 869	-15 538
	Föreningsverksamhet	-1 771	-642
	Kontorsutrustning och -material	0	-274
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-5 217	-11 975
	Konsulter	-26 755	-107 395
	Förbrukningsinventarier	-28 557	-25 263
	Medlemsavgifter HSB	-64 630	-64 630
	Stämma och styrelse	-9 683	-21 210
		<u>-169 532</u>	<u>-258 152</u>

V.10



<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	0	-51 541
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-93 490	0
	Underhåll installationer	0	-262 217
	Underhåll huskropp utvändigt	-228 241	-521 076
	Underhåll tak	0	-48 563
	Underhåll mark och utemiljö	-127 378	-47 669
	Underhåll garage och bilplatser	-161 081	0
		<u>-610 190</u>	<u>-931 066</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-149 504	-132 360
	Övriga arvoden	-47 210	-27 557
	Revisionsarvode	-11 625	-11 375
	Sociala avgifter	-34 736	-31 966
	Utbildning	0	-3 250
		<u>-243 075</u>	<u>-206 508</u>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	-1 942 470	-1 836 779
	Markanläggningar	-134 834	-54 800
	Inventarier	-23 061	-23 061
		<u>-2 100 364</u>	<u>-1 914 640</u>
<b>Not 8</b>	<b>Övrig rörelsekostnader</b>		
	Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-655 718	0
		<u>-655 718</u>	<u>0</u>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga finansiella poster</b>		
	Övriga finansiella kostnader	-500	-550
		<u>-500</u>	<u>-550</u>

Not 10	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	137 933 013	136 790 407
	Omklassificering	0	1 142 606
	Utrangering byggnad	-760 500	0
	Årets investering byggnader, tvättstugor och burspråk	2 243 917	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 950 000	5 950 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 180 065	1 180 065
	Årets investering markanläggning	800 340	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>147 346 835</b>	<b>145 063 078</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar byggnader	-23 163 988	-20 918 635
	Omklassificering	0	-408 573
	Utrangering byggnad	104 782	
	Årets avskrivningar byggnader	-1 942 470	-1 836 779
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-775 249	-720 449
	Årets avskrivningar markanläggningar	-134 834	-54 800
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-25 911 758</b>	<b>-23 939 236</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>121 435 077</b>	<b>121 123 842</b>
	<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>114 414 755</b>	<b>114 769 025</b>
	<b>Bokförda värden mark</b>	<b>5 950 000</b>	<b>5 950 000</b>
	<b>Bokförda värden markanläggningar</b>	<b>1 070 322</b>	<b>404 816</b>

Fastighetsbeteckning: Orangeriet 1 i Huddinge Kommun

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
				0	
Bostäder hyreshus	1992	104 000 000	57 000 000	161 000 000	161 000 000
Lokaler		4 733 000	5 600 000	10 333 000	10 333 000
		<b>108 733 000</b>	<b>62 600 000</b>	<b>171 333 000</b>	<b>171 333 000</b>

Not 11	Pågående nyanläggningar		
	Ingående värde pågående nyanläggningar	29 548	0
	Årets investering, tvättstugor, burspråk och staket	3 311 819	29 548
	Omklassificering till Byggnader & Mark	-3 044 257	0
	<b>Utgående värde pågående nyanläggningar</b>	<b>297 110</b>	<b>29 548</b>

Not 12	Inventarier och installationer		
	Ingående anskaffningsvärden	240 206	1 382 812
	Omklassificering	0	-1 142 606
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>240 206</b>	<b>240 206</b>
	Ingående avskrivningar	-205 067	-590 580
	Omklassificering	0	408 573
	Årets avskrivningar	-23 061	-23 061
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-228 127</b>	<b>-205 067</b>
	<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>12 078</b>	<b>35 139</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

<b>Not 13</b>	<b>Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	Medlemsandel HSB	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

<b>Not 14</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	Förutbetald kabel-TV och bredband	0	10 692
	Upplupna ränteintäkter	1 788	1 490
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 619	249 332
		<u>313 407</u>	<u>261 514</u>

<b>Not 15</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>		
	Placering HSB 3 mån	6 500 000	6 500 000
		<u>6 500 000</u>	<u>6 500 000</u>

<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>			
	<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Nästa års amortering</b>
	SBAB	1,76%	2022-12-09	200 000
	SBAB	1,52%	2023-11-10	100 000
	SBAB	1,08%	2024-12-06	300 000
	SBAB	1,72%	2021-02-19	150 000
	SBAB	0,43%	2021-01-14	200 000
			<u>89 921 615</u>	<u>950 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **53 171 615**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till **3 800 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **85 171 615**

#### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	128 858 000	128 858 000
varav i eget förvar	<u>-4 300 000</u>	<u>-4 300 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>124 558 000</u>	<u>124 558 000</u>

<b>Not 17</b>	<b>Medlemmarnas inre fond</b>		
	Ingående värde	150 453	150 453
	Uttag	-10 020	0
		<u>140 433</u>	<u>150 453</u>

<b>Not 18</b>	<b>Aktuell skatteskuld</b>		
	Årets beräknade skatteskuld	108 299	60 697
		<u>108 299</u>	<u>60 697</u>

<b>Not 19</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>		
	Mervärdeskatt	14 190	12 592
	Övriga kortfristiga skulder	41 002	58 461
		<u>55 192</u>	<u>71 053</u>



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	151 938	271 854
Upplupna räntekostnader	0	256
Upplupen revision	12 000	11 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	738 721	843 619
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 375	106 492
	<u>919 034</u>	<u>1 233 421</u>

Eventualförpliktelser

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga händelser av väsentlig karaktär

Huddinge 21/4 2021

  
Dan Christian E. Granzell

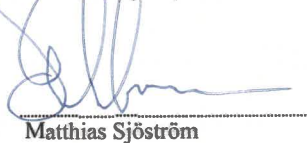
  
Hans Fettinger

  
Hans Lindgren

  
Kerstin Högberg

  
Lena Lindgren

  
Mats Söderberg

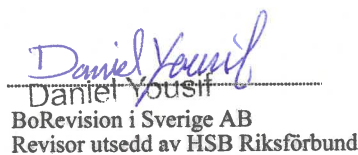
  
Matthias Sjöström

  
Michal Zdzislaw Drewniak

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-30

  
Lena Björk

Revisor vald av föreningsstämman

  
Daniel Youst  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gläntan i Huddinge, org.nr. 716419-8660

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gläntan i Huddinge 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 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 revisionsred i Sverige. Revisoremas 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 revisorsred 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

### 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 Huddinge 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 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. Revisor 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 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.

Huddinge den 30/4 2021

  
Daniel Yousif  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Lena Björk  
Av föreningen vald revisor







