



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 2020-02-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vellinge kommun:

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
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	Samfällighet	Damm
--------------------	--------------	------

S:22

Vellinge Falsterbo S:1	Samfällighet	Tångvall
------------------------	--------------	----------

Vellinge Falsterbo S:8	Samfällighet	Markväg
------------------------	--------------	---------

Vellinge Falsterbo S:3	Samfällighet	Tångvall
------------------------	--------------	----------

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Floddike
--------------------	--------------	----------

S:27

Vellinge Falsterbo S:5	Samfällighet	Markväg
------------------------	--------------	---------

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Markväg
--------------------	--------------	---------

S:10

Vellinge Falsterbo S:4	Samfällighet	Tångvall
------------------------	--------------	----------

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Väg
--------------------	--------------	-----

S:15

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Markväg
--------------------	--------------	---------

S:17

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Floddike
--------------------	--------------	----------

S:16

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Markväg
--------------------	--------------	---------

S:25

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Markväg
--------------------	--------------	---------

S:26

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Markväg
--------------------	--------------	---------

S:18

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Floddike
--------------------	--------------	----------

S:20

Vellinge Falsterbo S:2	Samfällighet	Tångvall
------------------------	--------------	----------

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Markväg
--------------------	--------------	---------

S:19

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Markväg
--------------------	--------------	---------

S:23

Vellinge Falsterbo S:9	Samfällighet	Markväg
------------------------	--------------	---------

Vellinge Falsterbo S:6	Samfällighet	Markväg
------------------------	--------------	---------

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Markväg
--------------------	--------------	---------

S:12

Vellinge Falsterbo	Samfällighet	Markväg
--------------------	--------------	---------

S:14

Vellinge Falsterbo S:7	Samfällighet	Markväg
------------------------	--------------	---------

Totalt 27 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Lindblad	Ordförande	2023-06-01	
Ulf Markerud	Ledamot	2024-05-30	2025-01-21
Tommy Nordqvist	Ledamot	2016-06-20	
Jan Persson	Ledamot	2024-05-30	
Monica Bergstedt	Ledamot	2023-06-01	2024-05-30
Marie Rosenlund	Ledamot	2023-06-01	2024-05-30
Eva Julle	Suppleant	2012-05-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingen

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Markerud, Tommy Nordqvist, Fredrik Lindblad och Jan Persson.

Revisorer har varit: Bjarne Nilsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Kjellker Nilsson (sammankallande), Gunnel Nilsson och Donald Perlman valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar och en genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-04-01 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.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts: 10 st frånluftsvärmepannor har anskaffats och installerats som utbyte av undermålig och utdaterad utrustning från 2002. Samtliga 16 lägenheter har nu enhetliga och moderna frånluftsvärmepannor.

Årtal	Åtgärd
2024	Uppdatering av frånluftsvärmepannor.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Löpande underhåll enligt HSB underhållsplan.

Under 2025 kommer taken på samtliga byggnader rengöras till en kostnad av 170.000 kronor. Vidare kommer delar av

bärande träkonstruktion i carportarna bytas ut och rötskyddas tillsammans med liggande väggpanel på våra förråd. Kostnad för detta uppgår till 160.000 kronor.

2025 kommer det tas fram en plan för reparation av trappor till loftgångarna och tillhörande kostnad. Det har i början av 2025 genomförts en komplett OVK till en kostnad av 5.200 kronor.

2026 kommer loftgångarnas undersidor målas till en kostnad av 25.000 kronor och i samtliga lägenheter kommer termostaterna till radiatorerna bytas. Löpnade målning av snickerier, såsom dörrar och panel, till en kostnad av 25.000 kronor.

2027-2029 följer HSB:s underhållsplan och den visar inte på några dramatiska kostnader i underhåll för föreningen.

Samtliga belopp och åtgärder kan komma att ändras tack vare uppkomna behov och en ändrad prioriteringsordning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 21.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	292	199	136	228	246
Skuldsättning, kr/kvm	8 853	8 853	8 853	8 853	8 355
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 853	8 853	8 853	8 853	8 355
Räntekänslighet, %	8	9	10	10	10
Energikostnad, kr/kvm	232	236	178	203	156
Årsavgifter, kr/kvm	1 068	977	853	867	833
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	90	93	98	100
Totala intäkter, kr/kvm	1 100	1 074	919	890	834
Nettoomsättning, tkr	1 615	1 473	1 286	1 308	1 257
Resultat efter finansiella poster, tkr	-853	-80	-455	-91	52
Soliditet, %	56	57	57	58	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, el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Lägenheternas elkostnad (eluppvärmning och övrig förbrukning) debiteras de boende efter förbrukning

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifterna ingår VoA, bredband och sophantering. El debiteras efter förbrukning (lägenheterna har eluppvärmning).

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde är negativt och de likvida medlen minskar med 243 930 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 294 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter med 3 % från april 2025.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	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	1 006 502	0	-285 095	721 407
S:a bundet eget kapital, kr	20 721 498	0	-285 095	20 436 403
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 571 700	-80 350	285 095	-2 366 954
Årets resultat, kr	-80 350	80 350	-852 798	-852 798
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 652 050	0	-567 703	-3 219 752
S:a eget kapital, kr	18 069 448	0	-852 798	17 216 651

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 687 000 kr samt ianspråktagande skett med 972 095 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	-2 652 049
Årets resultat, kr	-852 798
Reservation till underhållsfond, kr	-687 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	972 095
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 219 752

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 219 752

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 615 362	1 472 950
Övriga intäkter	3	43 383	146 624
		1 658 745	1 619 574
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 774 381	-956 249
Övriga externa kostnader	5	-100 409	-115 850
Personalkostnader	6	-67 363	-81 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 446	-305 663
		-2 247 599	-1 458 763
Rörelseresultat		-588 854	160 811
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 478	6 108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 422	-247 269
		-263 944	-241 161
Årets resultat		-852 798	-80 350

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	29 386 488	29 643 568
Inventarier	8	828 529	876 895
		30 215 017	30 520 463
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 215 517	30 520 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 795	35
Övriga fordringar	11	662 995	1 251 553
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	125 676	105 828
		805 466	1 357 416
Summa omsättningstillgångar		805 466	1 357 416
SUMMA TILLGÅNGAR		31 020 983	31 878 379

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 892 796	16 892 796
Fond för yttre underhåll		721 407	1 006 502
Upplåtelseavgifter		2 822 200	2 822 200
		20 436 403	20 721 498
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-2 366 954	-2 571 700
Årets resultat		-852 798	-80 350
		-3 219 752	-2 652 050
Summa eget kapital		17 216 651	18 069 448
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	8 800 000	13 350 000
		8 800 000	13 350 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14, 15	4 550 000	0
Leverantörsskulder		121 987	155 166
Skatteskulder		11 595	7 299
Övriga skulder	16	45 237	8 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	275 513	287 831
		5 004 332	458 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 020 983	31 878 379

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-852 798

-80 350

Avskrivningar

305 446

305 663

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-547 352****225 313****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

308 020

-55 560

Förändring av kortfristiga skulder

-4 598

112 930

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-243 930****282 683****Årets kassaflöde****-243 930****282 683****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

847 856

565 173

Likvida medel vid årets slut**603 926****847 856**

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 118 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 2024.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 338 421	1 216 776
Hyresintäkter p-platser, ej moms	1 080	1 500
El garage och p-platser, moms	3 266	8 308
IMD El	272 596	246 365
Öresavrundning	-1	0
	1 615 362	1 472 949

I föreningens årsavgifter ingår vatten, sophantering, abonnemang för TV och bredband. El debiteras efter förbrukning.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Försäljning av egenproducerad el	16 439	31 307
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift	1 433	1 313
Övriga intäkter	25 511	5 008
Erhållna bidrag	0	108 996
	43 383	146 624

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	144 266	202 698
Periodiskt underhåll	972 095	171 582
Trädgårds- och fastighetsskötsel	119 810	39 753
El*	269 494	262 251
Vatten	80 753	94 038
Sophämtning	54 736	53 055
Fastighetsförsäkringar	21 326	19 055
Hissbesiktning/serviceavtal hiss	7 888	8 850
TV	0	7 844
Bredband	32 644	33 113
Brandskydd	6 826	6 828
Serviceavtal	4 485	3 650
Fastighetsskatt	50 460	43 931
Samfällighetsavgift	9 600	9 600
Öresavrundning	-2	0
	1 774 381	956 248

* 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

	2024	2023
Administrativa förvaltningskostnader	44 340	36 963
Underhållsplan	8 589	8 206
Extern revision	11 850	18 515
Fastighetsjour	3 186	4 078
Servicekostnader för fördelningsmätning	3 569	4 278
Föreningsstämma/styrelsemöten	2 831	13 864
Korttidsinventarier	0	1 626
Förbrukningsmaterial	1 048	1 124
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 318	0
Medlemsavgift SBC	4 390	4 390
Medlemsavgift HSB	7 055	7 055
Avgifter för juridiska åtgärder	0	9 375
Övriga externa kostnader	0	1 327
Konsultarvoden	9 344	2 625
Lokalhyra	0	1 000
Telefon	890	1 424
Öresavrundning	-1	0
	100 409	115 850

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	57 302	61 750
Övriga arvoden	5 000	2 500
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	5 061	16 751
	67 363	81 001

Arbetsgivaravgifterna är låga vilket beror på att för mycket uppl. arbetsgivaravgifter bokats fg år.

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	27 961 163	27 961 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	27 961 163	27 961 163
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 505 845	-3 248 547
Årets avskrivningar	-257 081	-257 298
Öresavrundning	1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-3 762 925	-3 505 845
Ingående värde mark	5 188 250	5 188 250
Utgående värde mark	5 188 250	5 188 250
Utgående redovisat värde	29 386 488	29 643 568
Taxeringsvärden byggnader - hyreshus	19 800 000	19 800 000
Taxeringsvärden mark - hyreshus	6 800 000	6 800 000
	26 600 000	26 600 000
Taxeringsvärden byggnader - småhus	6 496 000	5 248 000
Taxeringsvärden mark- småhus	6 933 000	4 852 000
	13 429 000	10 100 000

Not 8 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	1 055 053	1 055 053
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Öresavrundning	-1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden inventarier	1 055 052	1 055 053
Ingående ackumulerade avskrivningar inventarier	-178 158	-129 793
Årets avskrivningar	-48 365	-48 365
Utgående ackumulerade avskrivningar inventarier	-226 523	-178 158
Utgående redovisat värde	828 529	876 895

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden HSB Malmö	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	16 376	361 004
Avräkningskonto	603 925	847 855
Ingående moms*	42 694	42 694
	662 995	1 251 553

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

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald medlemsavgift SBC		0
Förutbetald fastighetsförsäkring	21 961	21 326
Förutbetald kabel-TV	0	2 326
Förutbetalt bredband	8 112	5 835
Upplupen IMD el-intäkt	88 063	71 951
Upplupna medlems- & föreningsavgifter	4 390	4 390
Övriga förutbetalda kostnader	3 150	0
	125 676	105 828

Not 13 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckningar	15 565 000	15 565 000
	15 565 000	15 565 000

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.

Den faktiska amorteringen det kommande året uppgår till 0 kr.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Lånens förfallotid efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	4 550 000	0
Beräknad skuld som förfaller senare än 2 år.	8 800 000	13 350 000
	13 350 000	13 350 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån i HSB Brf Gläntan.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
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
Stadshypotek	4,04	2025-01-30	2 750 000	2 750 000
Stadshypotek	4,04	2026-12-01	500 000	500 000
Swedbank Hypotek	4,60	2025-04-25	750 000	750 000
			13 350 000	13 350 000

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	18 688	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	9 834	0
Redovisningskonto för momsskuld	16 716	8 635
Öresutjämning	-1	0
	45 237	8 635

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna elkostnader	37 539	47 597
Upplupen extern revisor	14 000	13 650
Upplupna underhållskostnader	52 938	1 186
Upplupna reparationer	0	1 186
Upplupna räntekostnader	43 546	42 608
Förutbetalda hyror och avgifter	127 490	113 793
Upplupna arvoden	0	52 500
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	16 496
Öresutjämning	-2	0
	275 511	289 016

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ulf Markeryd har under januari avgått på egen begäran som styrlseledamot.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen

Fredrik Lindblad
Ordförande

Tommy Nordqvist

Jan Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bjarne Nilsson
Intern revisor
Utsedd av föreningen

Afrodita Cristea
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Falsterbo för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 Bostadsrättsförening Gläntan i Falsterbo för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bjarne Nilsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-08 kl. 11:37:54



JAN PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:51:55



TOMMY NORDQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 11:48:13



BJARNE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:28:29



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:45:18



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BJARNE NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 11:30:58



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 12:43:27



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 ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

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 står något i årsredovisningen.