



HSB BRF GLÄNTAN ÅRSREDOVISNING 2019



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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Gläntan i Solna

KALLELSE TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2020

Datum/tid: 2020-06-17, kl 19:00

Plats: Utomhus vid grillen, Östervägen 38, Solna

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

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



HSB – där möjligheterna bor

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

VÄLKOMNA!



Org Nr: 715200-0589

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

Org.nr: 715200-0589

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

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
Hysesrätter	0	0
Lokaler	13	180
Parkeringar och garageplatser	2	0

Föreningens fastighet är byggd 1950 med 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

Byte av samtliga sophus till komposit, placerade på gjutna plattor.
Byte till LED-belysning i trapphus och utomhusstolpar.
Byte av tvättutrustning i hus 36.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Trapphus Fastigheter	Återställande av originallik färgsättning från 1950 på väggar. Underhåll av fönster. Tätning av genomföringar samt målning av plåt på taken. Byte av glas på piskvindarna. Renovering av samlingslokalen. Kompletterande radonmätning i 7 lägenheter. OVK Obligatorisk Ventilationskontroll. Ytrenoveringar av hissorgar
2021	Trädgård Fastigheter	Upprätning av kantsten vid hus 40. Gödsling och sådd på gräsytor. Målning av ytterdörrar. Översyn av undercentral.
	Trädgård	Upprätning av kantsten vid hus 36 och 38.

**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 värmeväxlare, 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
		Ny belysning i trapphusen
2010		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 injusterig 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 värmeväxlare 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 spontan tvättstuga i hus 40. Radonmätning i 20 lägenheter (33% av beståndet).

Övriga väsentliga händelser

Vårens städdag anordnades 2019-05-05. Många kände sig kallade och mycket blev uträttat.
Stort tack till alla deltagare.

Vår äldsta medlem Fritz Patzelt, som bott i Gläntan sedan 1950 gick ur tiden i en ålder av 99 år och 9 månader i december 2019.
Fritz var under alla år starkt engagerad i Gläntan och satt i styrelsen under många av sina aktiva år. På äldre dagar riktade han sitt engagemang i första hand mot trädgården och dess skötsel.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Vid stämman deltog 35 medlemmar varav 29 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-15 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Andreas Niia
Bertil Engberg
Eric Marsh
Jonathan Lindström
Luka Lucic
Patrik Hammarström
Pär Markgren
Viktor Gyllbäck

Roll

Sekreterare
Ordförande
Ledamot
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
HSB-Ledamot
Ledamot

Under perioden från stämman 2019-05-15 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Andreas Niia
Bertil Engberg
Eric Marsh
Jonathan Lindström
Luka Lucic
Patrik Hammarström
Pär Markgren
Viktor Gyllbäck

Roll

Sekreterare
Ordförande
Ledamot
Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Andreas Niia, Bertil Engberg, Patrik Hammarström och Viktor Gyllbäck.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten och ett konstituerande möte.

Firmatecknare

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

Revisorer

Mathias Loryd Föreningsvald ordinarie
Jörgen Götehed 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 (sammankallande), Ulf Lekberg och Inger Lindkvist.

Underhållsplan

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

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-30.

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. 



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 88 (85) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 9 (3) överlåtelser skett.

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.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	739	739	739	739	739
Totala Intäkter kr/kvm	802	771	761	761	759
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	195	206	216	239	199
Belåning, kr/kvm	2 682	2 698	2 714	2 730	2 746
Räntekänslighet	4%	4%	4%	4%	4%
Drift och underhåll kr/kvm	537	496	460	423	446
Energikostnader kr/kvm	241	252	239	244	231

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. 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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

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.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 030	2 902	2 866	2 865	2 856
Resultat efter finansiella poster	315	346	596	634	372
Soliditet	27%	25%	23%	19%	16%

(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		3 030 410
Rörelsekostnader	-	2 604 573
Finansiella poster	-	110 780
Årets resultat		315 056
Planerat underhåll	+	253 608
Avskrivningar	+	164 904
Årets sparande		733 569

Årets sparande per kvm total yta **195** ✓

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna****Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 585	1 049 410	2 347 268	-186 222	345 528
Reservering till fond 2019			483 000	-483 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-253 608	253 608	
Balanserad i ny räkning				345 528	-345 528
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					315 056
Belopp vid årets slut	73 585	1 049 410	2 576 660	-70 085	315 056

Förslag till disposition av årets resultat**Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-70 085
Årets resultat	315 056
	244 971

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	159 307
Årets resultat	315 056
Reservering till underhållsfond	-483 000
Ianspråktagande av underhållsfond	253 608
Summa till stämmans förfogande	244 971

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	244 971
-------------------------	----------------

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

**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna**

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 030 410	2 901 792
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 273 962	-2 129 671
Övriga externa kostnader	Not 3	-44 801	-38 222
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-120 906	-123 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 904	-164 904
Summa rörelsekostnader		-2 604 573	-2 456 333
Rörelseresultat		425 837	445 459
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 588	2 350
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-113 368	-102 281
Summa finansiella poster		-110 780	-99 931
Årets resultat		315 056	345 528

**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	10 309 355	10 474 260
	<u>10 309 355</u>	<u>10 474 260</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>10 309 855</u>	<u>10 474 760</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	1 574	5 430
--	-------	-------

Övriga fordringar

Not 9	4 338 895	3 991 036
-------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	165 525	34 750
--------	---------	--------

Kassa och bank

	<u>4 505 994</u>	<u>4 031 216</u>
Not 11	27	27

Summa omsättningstillgångar

<u>4 506 021</u>	<u>4 031 243</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar**14 815 876****14 506 002** 

**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 122 995

1 122 995

Yttre underhållsfond

2 576 660

2 347 268

3 699 6553 470 263*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-70 085

-186 222

Årets resultat

315 056

345 528

244 971159 307

Summa eget kapital

3 944 6263 629 570**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

3 290 00010 095 000

3 290 000

10 095 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

6 805 000

60 000

Leverantörsskulder

244 361

192 158

Skatteskulder

9 100

6 891

Övriga skulder

Not 14

0

17 594

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

522 789504 789

7 581 250

781 433

Summa skulder

10 871 25010 876 433**Summa eget kapital och skulder****14 815 876****14 506 002** 

**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	315 056	345 528
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	164 904	164 904
Kassaflöde från löpande verksamhet	479 961	510 433
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-127 612	21 340
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	54 817	-119 538
Kassaflöde från löpande verksamhet	407 166	412 235
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-60 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-60 000	-60 000
Årets kassaflöde	347 166	352 235
Likvida medel vid årets början	3 989 783	3 637 548
Likvida medel vid årets slut	4 336 949	3 989 783

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



HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1,4 % 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 4,7 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

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 1 377 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**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 647 332	2 647 332
Årsavgifter el	142 479	43 707
Hyrer	213 438	208 420
Övriga intäkter	36 911	12 120
Bruttoomsättning	3 040 160	2 911 579
Avgifts- och hyresbortfall	-9 750	-8 800
Avsatt till inre fond	0	-987
	3 030 410	2 901 792
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	271 999	266 571
Reparationer	186 434	152 558
El	291 523	176 396
Uppvärmning	686 830	735 978
Vatten	79 938	79 550
Sophämtning	51 557	51 117
Fastighetsförsäkring	41 396	46 441
Kabel-TV och bredband	123 213	92 416
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	97 562	93 230
Förvaltningsarvoden	168 452	157 564
Övriga driftkostnader	21 450	13 850
Planerat underhåll	253 608	264 000
	2 273 962	2 129 671
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 556	6 355
Administrationskostnader	16 095	8 954
Extern revision	9 550	8 313
Medlemsavgifter	14 600	14 600
	44 801	38 222
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	89 000	91 000
Revisionsarvode	3 000	3 000
Sociala avgifter	28 906	29 535
	120 906	123 535
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 426	1 285
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 020	1 019
Övriga ränteintäkter	142	47
	2 588	2 350
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	113 187	102 279
Övriga räntekostnader	181	2
	113 368	102 281

**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 422 120	9 422 120
Ingående anskaffningsvärde mark	3 806 770	3 806 770
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 228 890	13 228 890
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 754 630	-2 589 726
Årets avskrivningar	-164 904	-164 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 919 535	-2 754 630
Utgående redovisat värde	10 309 355	10 474 260
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	917 000	857 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	55 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	673 000	444 000
Summa taxeringsvärde	94 590 000	69 301 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 973	2 815
Avräkningskonto HSB Stockholm	3 316 099	2 969 953
Placeringskonto HSB Stockholm	1 020 823	1 019 803
Övriga fordringar	0	-1 535
	4 338 895	3 991 036
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	165 525	34 750
	165 525	34 750
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
SEB	27	27
	27	27

**HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	26769124	0,82%	2021-04-28	3 290 000	0
				3 290 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 3 290 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 290 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 11 310 000 11 310 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	26768942	0,82%	2020-03-18	3 155 000	60 000
SE-Banken Bolån	39345943	1,09%	2020-12-28	3 650 000	0
				6 805 000	60 000

Not 14 Övriga skulder

Inre fond	0	10 811
Övriga kortfristiga skulder	0	6 783
	0	17 594

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	3 393	2 986
Förutbetalda hyror och avgifter	242 072	227 182
Övriga upplupna kostnader	277 324	274 621
	522 789	504 789

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



HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Solna

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

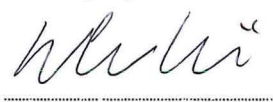
Stockholm, den 29/4-20


Andreas Niia


Bertil Engberg

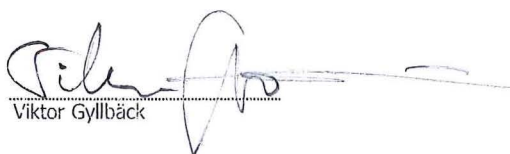

Eric Marsh


Jonathan Lindström


Luka Lucic


Patrik Hammarström

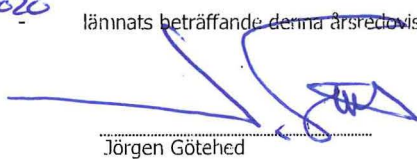

Pär Markgren


Viktor Gyllbäck

Vår revisionsberättelse har 4/5 2020

lämnats beträffande denna årsredovisning


Mathias Loryd


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 2019.

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 2019 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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:

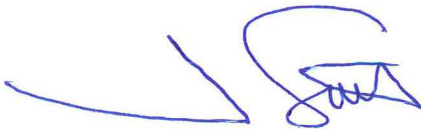
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 4/5 2020



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Mathias Loryd
Av föreningen vald revisor

Valberedningens förslag till styrelse för BRF Gläntan 2020

20-04-28

Luca Lucic	ordinarie ledamot	vald till 2021
Jonathan Lindström	ordinarie ledamot	vald till 2021
Bertil Engberg	ordinarie ledamot	omval 2 år
Andreas Niia	ordinarie ledamot	omval 2 år
Victor Gyllbäck	ordinarie ledamot	omval 2 år
Ledamot utsedd av HSB	ordinarie ledamot	
Erik Marsh	ordinarie ledamot	vald till 2021
Ann-Charlotte Keilor	ordinarie ledamt	nyval 1 år

Revisorer 1 år

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

Solna 28 apr -20

Birgitta Borg, Ulf Lekberg, Inger Lindkvist/valberedning



Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda högst fem stycken medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i bnf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättnings-tillgångar 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.

TOMTRÄTT

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

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.



HSB – där möjligheterna bor