



Årsredovisning 2025

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 2025

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 Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	p-platser	0
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 508
Totalt 22 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 S:21	Samfällighet			Damm
Vellinge Falsterbo S:22	Samfällighet			Damm
Vellinge Falsterbo S:1	Samfällighet			Tångvall
Vellinge Falsterbo S:8	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:3	Samfällighet			Tångvall
Vellinge Falsterbo S:27	Samfällighet			Floddike
Vellinge Falsterbo S:5	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:10	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:4	Samfällighet			Tångvall
Vellinge Falsterbo S:15	Samfällighet			Väg
Vellinge Falsterbo S:17	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:16	Samfällighet			Floddike
Vellinge Falsterbo S:25	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:26	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:18	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:20	Samfällighet			Floddike
Vellinge Falsterbo S:2	Samfällighet			Tångvall
Vellinge Falsterbo S:19	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:23	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:9	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:6	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:12	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:14	Samfällighet			Markväg
Vellinge Falsterbo S:7	Samfällighet			Markväg

Totalt 27 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Lindblad	Ordförande	2023-06-01	
Ulf Markerud	Ledamot	2024-05-30	2025-04-05
Tommy Nordquist	Ledamot	2016-06-20	
Jan Christer Persson	Ledamot	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 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Julle, Tommy Nordquist, Jan Christer Persson och Fredrik Lindblad.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid budgetmötet inför verksamhetsåret 2025 fattades beslut om att höja årsavgifterna för bostäder med 3 % från och med april 2025. Beslutet verkställdes dock inte, då information om avgiftshöjningen inte nådde hyresadministrationen. Någon höjning av årsavgifterna för bostäder genomfördes därför inte under räkenskapsåret 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-11-06.

Under räkenskapsåret har det inte gjorts större arbeten eller investeringar utanför HSB's underhållsplan. Utredning om batterilagring av egenproducerad el fortgår. Vidare har styrelsen tillsammans med HSB-ekonomi beslutat om hyreshöjning med 4% för att motverka budgetunderskottet vilket bedöms vara på noll under 2027. Styrelsen har sammanträtt vid fem tillfällen 2025. Årsstämma kommer avhållas i maj månad.

Samtliga frånluftsvärmepannor har driftoptimerats inför den kalla delen av året i samtliga 16 lägenheter. Dåligt virke i carportarna har byts ut och ersatts av friskt virke som också är väderbeständigt.

Årtal	Åtgärd
2025	Driftoptimering av värmepannor och utbyte av virke i carportarna.

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 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 21 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	292	199	136	228
Skuldsättning, kr/kvm	8 853	8 853	8 853	8 853	8 853
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 853	8 853	8 853	8 853	8 853
Räntekänslighet, %	8	8	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	237	232	236	178	203
Årsavgifter, kr/kvm	1 059	1 068	977	853	867
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	90	93	98
Totala intäkter, kr/kvm	1 075	1 100	1 074	919	890
Nettoomsättning, tkr	1 620	1 615	1 473	1 286	1 308
Resultat efter finansiella poster, tkr	-419	-853	-80	-455	-91
Soliditet, %	55	56	57	57	58

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgifterna ingår vatten, sophantering, abonnemang för TV och bredband. 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

Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2025 om -419 362 kr, vilket är en förbättring med 433 436 kr jämfört med 2024. Resultatet påverkas främst av höga räntekostnader och planenliga avskrivningar, som inte påverkar kassaflödet.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgår till -127 063 kr, vilket är en förbättring jämfört med -243 930 kr föregående år. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 215 kr/m².

För att stärka föreningens ekonomi har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 4 % från och med 1 januari 2026. Ytterligare åtgärder kan bli aktuella beroende på framtida räntenivåer.

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	721 407	0	-411 799	309 608
S:a bundet eget kapital, kr	20 436 403	0	-411 799	20 024 604
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 366 954	-852 798	411 799	-2 807 953
Årets resultat, kr	-852 798	852 798	-419 362	-419 362
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 219 752	0	-7 563	-3 227 315
S:a eget kapital, kr	17 216 651	0	-419 362	16 797 289

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 26 000 kr samt ianspråktagande skett med 437 799 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	-3 219 752
Årets resultat, kr	-419 362
Reservation till underhållsfond, kr	-26 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	437 799
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 227 315

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 227 315

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 620 449	1 633 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	25 520
Summa Rörelseintäkter		1 620 449	1 658 746
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 360 293	-1 827 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 140	-47 480
Personalkostnader	Not 6	-76 768	-67 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-305 446	-305 446
Summa Rörelsekostnader		-1 801 646	-2 247 599
Rörelseresultat		-181 198	-588 854
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		685	7 478
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 849	-271 422
Summa Finansiella poster		-238 164	-263 944
Resultat efter finansiella poster		-419 362	-852 798
Resultat före skatt		-419 362	-852 798
Årets resultat		-419 362	-852 798

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	29 129 407	29 386 488
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	780 164	828 529
Summa Materiella anläggningstillgångar		29 909 571	30 215 017
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		29 910 071	30 215 517
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	16 795
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	535 636	662 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	112 116	125 676
Summa Kortfristiga fordringar		647 752	805 466
Summa Omsättningstillgångar		647 752	805 466
Summa Tillgångar		30 557 823	31 020 983

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	19 714 996	19 714 996
Fond för yttre underhåll	309 608	721 407
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	20 024 604	20 436 403
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 807 953	-2 366 954
Årets resultat	-419 362	-852 798
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 227 315	-3 219 752
Summa Eget kapital	16 797 289	17 216 651

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 122 500 000	8 800 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	2 500 000	8 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 850 000	4 550 000
Leverantörsskulder	57 614	121 987
Skatteskulder	10 995	11 595
Övriga kortfristiga skulder	15 276	45 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13326 649	275 513
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	11 260 534	5 004 332
Summa Skulder	13 760 534	13 804 332
Summa Eget kapital och skulder	30 557 823	31 020 983



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-181 198	-588 854
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	305 446	305 446
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	305 446	305 446
Erhållen ränta	685	7 478
Erlagd ränta	-240 263	-270 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-115 330	-546 414
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	30 651	308 020
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-42 384	-5 536
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-11 733	302 484
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-127 063	-243 930
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-127 063	-243 930
Likvida medel vid årets början	603 925	847 855
Likvida medel vid årets slut	476 862	603 925



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 369 584	1 338 456
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	227 818	272 596
	Hyror förbrukningsbaserad	1 162	3 266
	Hyror övrigt	1 440	1 080
	Övriga primära intäkter	20 445	17 863
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 620 449	1 633 261
	Avgiftsbortfall	0	-35
	<i>Summa</i>	0	-35
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 620 449	1 633 226

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

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	25 520
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	25 520

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-215 420	-183 065
	Snö och halk-bekämpning	-10 075	-14 185
	Reparationer	-147 799	-122 645
	Planerat underhåll	-437 799	-972 095
	Försäkringsskador	0	-19 082
	El	-285 949	-269 494
	Vatten	-71 681	-80 753
	Sophämtning	-71 501	-54 736
	Fastighetsförsäkring	-21 961	-21 326
	Kabel-TV och bredband	-32 448	-32 644
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-58 610	-50 460
	Övriga driftkostnader	-7 050	-6 826
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 360 293	-1 827 310

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-7 367	-8 825
	Extern revision	-14 165	-11 850
	Konsultkostnader	-6 000	-9 344
	Medlemsavgifter	-11 445	-11 445
	Föreningsverksamhet	-11 918	-2 831
	Övriga förvaltningskostnader	-8 245	-3 186
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 140	-47 480
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-58 800	-57 302
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-12 968	-5 061
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-76 768	-67 363

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 961 163	27 961 163
	Ingående anskaffningsvärde mark	5 188 250	5 188 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	33 149 413	33 149 413
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 762 925	-3 505 845
	Årets avskrivningar	-257 081	-257 081
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 020 006	-3 762 925
	<i>Utgående redovisat värde</i>	29 129 407	29 386 488
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	27 296 000	26 296 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 133 000	13 733 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	41 429 000	40 029 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	15 565 000	15 565 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 565 000	15 565 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 055 053	1 055 053
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 055 053	1 055 053
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-226 524	-178 158
	Årets avskrivningar	-48 365	-48 365
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-274 889	-226 524
	<i>Utgående redovisat värde</i>	780 164	828 529
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	476 862	603 925
Övriga fordringar	58 774	59 070
Summa Övriga fordringar	535 636	662 995

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 116	125 676
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	112 116	125 676

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	1,10%	2029-01-25	2 500 000	0
Swedbank Hypotek AB	1,14%	2026-10-23	5 800 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,56%	2026-10-28	1 050 000	0
Swedbank Hypotek AB	2,93%	2026-04-28	750 000	0
Stadshypotek AB	4,04%	2026-12-01	500 000	0
Stadshypotek AB	2,99%	2026-01-30	2 750 000	0
			13 350 000	0

Långfristig del	2 500 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	10 850 000
Kortfristig del	10 850 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,83%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	137 650	127 490
Upplupna räntekostnader	42 132	43 546
Övriga upplupna kostnader	146 867	104 477
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 649	275 513

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-19

Fredrik Lindblad, Ordförande

Jan Christer Persson, Ledamot

Tommy Nordquist, Ledamot

Bjarne Roger Nilsson, Internrevisor, Utsedd av föreningen

Tim Sjöo, BoRevision i Sverige AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2025.

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 2025 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 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 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Gläntan i Falsterbo för räkenskapsåret 2025 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 prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Falsterbo

Digitalt signerad av

Tim Sjöö
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bjarne Roger Nilsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-20 kl. 08:28:44



Jan Christer Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:07:58



Tommy Nordquist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 18:40:08



Bjarne Roger Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:06:31



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:11:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gläntan i Falsterbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Bjarne Roger Nilsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:16:08



Tim Sjöo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 15:11:23



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.

[illegible]

