



ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen Glasberget i Karlstad

Brf Glasberget i Karlstad



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi



SPARANDE
199 kr/kvm



SKULDSÄTTNING
5362 kr/kvm



RÄNTEKÄNSLIGHET
7%



ENERGIKOSTNAD
157 kr/kvm



TOMTRÄTT
NEJ



ÅRSVIGIFT
880 kr/kvm

Dessa nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi.

Värdena bygger på uppgifter i årsredovisningen. De uppdateras årligen. Du kan fråga din styrelse om föreningens planer framåt. Jämför gärna med andra föreningar.

Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: [hsb.se/bostadsrattskollen](https://www.hsb.se/bostadsrattskollen)





Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsförening Glasberget I Karlstad med säte i Värmlands län, Karlstad kommun org.nr. 716411-3065 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Karlstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
GLASBERGET 3	1985-09-04	1952

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
55	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 168
27	garageplatser	609
Totalt 82 objekt		4 777

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 17 st 2 rok, 35 st 3 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lennart Örtemo	Ordförande	2025-04-24
Tommy Zetterqvist	Ledamot	2024-05-16
Eva Rosvall	Ledamot	2024-05-16
Daniel Söderberg	Ledamot	2025-04-24
Malin Hülpers	Ledamot	2024-05-16
Mats Franke	Ledamot	2025-04-24

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Tommy Zetterqvist, Eva Rosvall och Malin Hülpers.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lennart Örtemo, Eva Rosvall, Daniel Söderberg och Malin Hülpers.

Revisorer har varit Mikael Wiklund med Thore Sjöqvist som suppleant, samt Simon Arnelund hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Gun-Britt Olsson (sammanställande), Vivianne Klyft samt Lars Söderbäck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2025-01-01 med 2%. Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2026. Hushållsel IMD debiteras efter förbrukning.

Föreningen har en 30 årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, senast uppdaterad 2025-11-17. 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 2024-11-13.

Årets större underhåll, investeringar och andra åtgärder 2025

- * Uppgradering av brandskydd i fastigheten såsom installerat brandvarnare i garagen och automatisk brandsläckare i soprummen.
- * Uppgraderat belysningen i de fyra fristående garagen och belysningen vid Strandvägen 16 samt samtliga cykelrum.
- * Avloppsrensning i samtliga lägenheter
- * Ny dörrautomatik till Strandvägen 16
- * Ny belysning på norra sidan, Strandvägen 16
- * Målningsarbeten har utförts i cykelrum och förråd

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2013	Balkonger och terasser
2015	Värmesystem
2017	Hissar Stagnellsgatan 1 och 3, Strandvägen 14
2019	Solpaneler och värmepump
2021	Hiss Strandvägen 16
2022	Nytt låssystem samtliga ytterdörrar och nya garageportar med tillhörande styrsystem
2023	El-bilsladdare i garagen och laddstolpe vid Stagnellsgatan 3. Fibernät med anslutning till Karlstad El- och Stadsnät.
2024	Ett nytt järnstaket har uppmonterats vid Stagnellsgatan 3. Installerat individuell mätning av hushållsel IMD.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

År 2026:

- * Nya nödtelefoner i hissarna, ca 75 000 kr
- * Åtgärder av stödmurar mellan de båda fastigheterna, ca 500 000 kr
- * Byte av garageportar på de fyra separata garagen, ca 180 000 kr

År 2027-2030:

- * OVK-besiktning, ca 120 000 kr
- * Uppfräschning och breddning av entré vid Strandvägen 14, ca 150 000 kr
- * Uppfräschning av trapphus Stagnellsgatan 1 och 3 och Strandvägen 14, ca 550 000 kr

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 76, varav röstberättigade 55 (en per bostadsrätt).

Under året har två städdagar genomförts, den 29 april och 8 november 2025. De var mycket uppskattade och lyckade städdagar med korvgrillning och fika. Vid varje tillfälle deltog över 35 personer. Detta är mycket glädjande och ger oss en trevlig möjlighet att träffa våra grannar.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	199	232	298	391	373
Skuldsättning, kr/kvm	5 362	5 435	6 373	6 529	6 574
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 145	6 229	6 373	6 529	6 574
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	157	163	130	137	126
Årsavgifter, kr/kvm	880	869	811	811	811
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	94	93	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	815	802	872	864	857
Nettoomsättning, tkr	3 889	3 831	3 583	3 601	3 573
Resultat efter finansiella poster, tkr	12	349	458	374	-1 643
Soliditet, %	20	20	18	17	16

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	3 751 589	0	0	3 751 589
Underhållsfond, kr	1 555 365	0	230 517	1 785 882
S:a bundet eget kapital, kr	5 306 954	0	230 517	5 537 471
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	857 911	349 327	-230 517	976 721
Årets resultat, kr	349 327	-349 327	11 543	11 543
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 207 238	0	-218 974	988 264
S:a eget kapital, kr	6 514 192	0	11 543	6 525 735

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 500 000 kr samt ianspråktagande skett med 269 483 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	1 207 238
Årets resultat, kr	11 543
Reservation till underhållsfond, kr	-500 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	269 483
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	988 264

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	988 264
------------------------------------	----------------

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	3 888 507	3 830 831
Övriga rörelseintäkter		7 085	8 669
Summa Rörelseintäkter		3 895 592	3 839 500
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 206 957	-2 022 908
Övriga externa kostnader	Not 4	-120 978	-106 437
Personalkostnader	Not 5	-210 578	-174 015
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-667 593	-632 103
Summa Rörelsekostnader		-3 206 106	-2 935 462
Rörelseresultat		689 486	904 037
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 972	69 903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-723 916	-624 614
Summa Finansiella poster		-677 944	-554 711
Resultat efter finansiella poster		11 543	349 327
Resultat före skatt		11 543	349 327
Årets resultat		11 543	349 327

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	28 601 067	29 175 971
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	352 768	196 055
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 953 835	29 372 026
Summa Anläggningstillgångar		28 953 835	29 372 026

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		404	1 517
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	13 035	57 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	233 352	237 757
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		246 791	297 127

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 160 295	2 112 222
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 160 295	2 112 222

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	1 745 485	1 618 726
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 745 485	1 618 726

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		33 106 407	33 400 101
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 751 589	3 751 589
Fond för yttre underhåll	1 785 882	1 555 365
Summa Bundet eget kapital	5 537 471	5 306 954

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	976 721	857 911
Årets resultat	11 543	349 327
Summa Fritt eget kapital	988 263	1 207 238

Summa Eget kapital

6 525 734 **6 514 192**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 350 000	20 362 500
Summa Långfristiga skulder		9 350 000	20 362 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 263 750	5 600 000
Leverantörsskulder		212 076	222 141
Skatteskulder		6 398	9 578
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	13 987	19 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	734 462	672 238
Summa Kortfristiga skulder		17 230 673	6 523 409

Summa Skulder

26 580 673 **26 885 909**

Summa Eget kapital och skulder

33 106 407 **33 400 101**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	689 486	904 037
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	667 593	632 103
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	667 593	632 103
Erhållen ränta	45 972	69 903
Erlagd ränta	-722 716	-610 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	680 335	995 987
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	50 336	93 673
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	42 314	-81 606
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	92 650	12 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten	772 985	1 008 054
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-249 402	-325 766
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-249 402	-325 766
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-348 750	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-348 750	-600 000
Årets kassaflöde	174 833	82 288
Likvida medel vid årets början	3 730 947	3 648 659
Likvida medel vid årets slut	3 905 780	3 730 947

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:	100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15-20 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 21 950 tkr, en förändring med -35 tkr jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

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 behövs 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. Från 2024 ingår hushållsel IMD i nyckeltalet Årsavgifter.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	3 514 944	3 446 124
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	154 488	177 217
	Hyror garage och parkeringsplatser	157 800	154 560
	Hyror förbrukningbaserad el laddplatser	20 024	21 495
	Hyror övrigt	15 400	16 000
	Övriga primära intäkter	25 851	15 435
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 888 507	3 830 831
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 888 507	3 830 831

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-447 071	-421 945
	Snö och halk-bekämpning	-30 849	-25 906
	Reparationer	-238 187	-209 191
	Planerat underhåll	-269 483	-125 735
	El	-350 564	-360 506
	Uppvärmning	-243 134	-251 911
	Vatten	-154 532	-165 903
	Sophämtning	-119 720	-116 591
	Fastighetsförsäkring	-69 740	-62 697
	Kabel-TV och bredband	-154 036	-154 083
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-118 400	-113 340
	Övriga driftkostnader	-11 242	-15 099
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 206 957	-2 022 908
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 809	-20 358
	Administrationskostnader	-35 916	-26 701
	Extern revision	-17 725	-18 800
	Medlemsavgifter	-6 230	-6 230
	Föreningsverksamhet	-21 772	-18 009
	Övriga förvaltningskostnader	-15 527	-16 339
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-120 978	-106 437
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-92 200	-69 400
	Revisionsarvode	-3 500	-3 000
	Övriga arvoden	-50 000	-48 000
	Löner och övriga ersättningar	-32 225	-29 525
	Sociala avgifter	-32 653	-24 090
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-210 578	-174 015

Föreningen har inga anställda

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-574 904	-573 706
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-92 689	-58 397
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-667 593	-632 103
Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	40 834 252	40 546 852
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 699 180	1 699 180
	Årets investeringar	0	287 400
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	42 533 432	42 533 432
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 357 461	-12 783 754
	Årets avskrivningar	-574 904	-573 706
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 932 365	-13 357 461
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 601 067	29 175 971
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	898 000	909 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 460 000	1 460 000
	<i>Summa</i>	70 158 000	70 169 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 406 000	30 406 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 406 000	30 406 000

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	301 575	263 209
	Årets investeringar	249 402	38 366
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	550 977	301 575
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-105 520	-47 124
	Årets avskrivningar	-92 689	-58 397
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-198 209	-105 520
	<i>Utgående redovisat värde</i>	352 768	196 055
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Momsfordran	0	53 376
	Övriga fordringar	13 035	4 477
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 035	57 853
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	73 144	69 740
	Förutbetalt bredband	38 472	38 546
	Upplupna ränteintäkter	5 190	8 150
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	116 546	121 321
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	233 352	237 757
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Lämförsäkringar fasträntekonto 3 mån	2 160 295	2 112 222
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	2 160 295	2 112 222

Not 12 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Swedbank företagskonto	1 510 618	1 402 737
Länsförsäkringar placeringskonto	10 173	10 145
Nordea pg konto	0	14 794
Swedbank swishkonto	36 760	18 484
Nordea sparkonto	187 934	172 565
<i>Summa Kassa och bank</i>	1 745 485	1 618 726

Not 13 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>
Nordea	2,25%	2026-06-18	5 500 000	0
Nordea	3,83%	2027-04-19	9 400 000	50 000
Stadshypotek	3,95%	2026-04-30	5 151 250	547 500
Stadshypotek	0,86%	2026-06-30	5 562 500	0
			25 613 750	597 500

Långfristig del	9 350 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 000
Lån som ska konverteras inom ett år	16 213 750
Kortfristig del	16 263 750
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	597 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 390 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,87%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga skulder*

Depositioner fjärrkontroller	12 000	12 000
Momsskuld	1 987	0
Källskatt	0	6 787
Inre fond	0	665
<i>Summa Övriga skulder</i>	13 987	19 452

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	327 510	295 371
	Upplupen el, värme, sophämtning	85 212	89 986
	Upplupna räntekostnader	93 773	92 573
	Övriga upplupna kostnader	227 967	194 308
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	734 462	672 238

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.
Årsredovisningen är daterad 2026-03-12.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glasberget i Karlstad, org.nr. 716411-3065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasberget i Karlstad 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed 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 förtroendevalda 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 Brf Glasberget i Karlstad 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Simon Arnelund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Mikael Wiklund
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsförening Glasberget I Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lennart Örtemo

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 08:52:06



Mats Franke

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 11:35:26



Malin Hülpers

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 06:35:24



Daniel Söderberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 08:53:02



Tommy Zetterqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:55:54



Eva Rosvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 11:47:42



Mikael Wiklund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 18:44:44



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:36:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsförening Glasberget I Karlstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Mikael Wiklund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 18:46:42



Simon Arnelund

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 09:35:46

