

Årsredovisning 2025

Brf Glasberget på Kungsholmen

769611-4235



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Smaragden	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 211 bostadsrätter om totalt 6 321 kvm och 34 lokaler om 351 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 672 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Weiler	Ordförande
Carin Wilhelmsson	Styrelseledamot
Charlotta Creyghton	Styrelseledamot
Johan Peterson	Styrelseledamot
Mats Eriksson	Styrelseledamot
Pär Jangholt	Styrelseledamot
Sven Andreas Robinson	Suppleant
Therése Larsson	Styrelseledamot
Kersti Vitali Rudolfsson	Suppleant

Valberedning

William Hjort
Lars Rudolfsson

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ole Deurell Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-15. Försäljning av utrymmen till medlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Ny el i allmänutrymmen
Relining av stammar
Nya ventilationsaggregat i lägenheter (FTX)
- 2010** ● Nya tvättmaskiner
Målning och nya mattor i allmänutrymmen
- 2011** ● Målning av fönster mot innergården
Upprustninggrovsum
- 2012** ● Nytt styrelserum
Byte av undercentral för värme 2012
- 2013** ● Nytt elektroniskt låssystem
Injustering av värmesystemet
OVK-besiktning (godkänd)
- 2014** ● Målning av tak och fönster mot gatan
Nya torktumlare och tvättmaskiner
- 2015** ● Nya hissar
Indragning av fibernät
- 2016** ● OVK-besiktning (godkänd)
- 2017** ● Ombyggnad av tvättstuga
Ombyggnad miljöstation
- 2019** ● OVK-besiktning (godkänd)
Renovering av cykelrummet
- 2019-2020** ● Garantibesiktning av stammar
Investeringar i Cykelrummet
- 2021** ● Flera investeringar, t.ex. ventilation i miljörummet
- 2023** ● Förstudier och projektering av stambytet
- 2024-2026** ● Stambyte, IMD och renovering av korridorer och trapphus

Planerade underhåll

- 2026-2030** ● Renovering av fönster och tak

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning m.m.	Nabo
Stambyte	Metrolit
Underhållsplan	Nabo
Verksamhetsanalys	HSB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har i flera år arbetat för en balanserad och planerad utveckling av föreningens ekonomi. Följande större åtgärder/händelser har haft betydande inverkan på ekonomin:

- Stambyte samt upptag av lån i samband med stambyte
- Utvecklingen av tomträttsavgälden till Stockholms stad
- Den allmänna inflationens påverkan på föreningens ingående kostnader

Förväntad framtida utveckling:

Styrelsens mål är att föreningens intäkter över tid ska täcka föreningens alla kostnader, inklusive avskrivningar och en rimlig amorteringstakt på lån.

Stambytet kommer att avslutas under första kvartalet 2026. Genom detta och övriga investeringar som gjorts i anslutning har föreningen tagit en mycket stor investering med en teknisk och ekonomisk livslängd som överstiger 50 år. I samband med stambytet har fläktsystemet rengjorts och ställts in. I ett fåtal lägenheter har kök byggts om på ett felaktigt sätt, vilket måste åtgärdas av respektive lägenhetsinnehavare under 2026 innan OVK kan godkännas.

Föreningen planerar för vidare investeringar, där framförallt tak fönster- och tak renovering är förknippade med betydande kostnader. Styrelsen har som strategi att genomföra dessa renoveringar successivt i takt med att ekonomin tillåter.

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 8% per den 1 juli 2026, därefter är det styrelsens mål är att framtida avgifter kommer att höjas i takt med inflationen. Risker för att denna inställning behöver ändras är t ex högre ränteläge, oväntade akuta och omfattande reparationer, eller att t ex fönsterrenoveringarna måste tidigareläggas.

Föreningen har i samband med stambytet, tagit upp 80 miljoner kronor i lån varefter de totala lånen per den 31 december 2025 är 94 miljoner kronor. Förening kommer att bära amortera på lånen med 1% per år från den 1 juli 2026. Föreningen kommer även göra en extra amortering på 0,5 miljon kronor den 1 juli 2026. Långgivare är Swedbank.

Styrelsen har anlitat Nabo för att upprätta en underhållsplan samt HSB för att genomföra en verksamhetsanalys.

Verksamhetsanalysen är en genomgång av föreningens ekonomi och hur investeringarna och kostnaderna väntas utvecklas de kommande år och därmed också en prognos för hur avgifterna kan behöva anpassas till utvecklingen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har upphandlat ny fastighetsförsäkring vilket sänker årskostnaden med drygt 200Tkr per år. Försäkringsgivare är Folksam. Föreningen har infört under året individuell elmätning vilket innebär att varje medlem betalar enbart för sin egen hushållsel, däremot fördelas de fasta elavgifterna i medlemsavgifterna enlighet med lägenhetens andelstal.

Övriga uppgifter

Att bo i en bostadsrättsförening - vad innebär det?

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i bostadsrättsföreningen gemensamt äger och förvaltar lägenheter och hus som hör tillföreningen. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen bestämmer om allt som har med den egna föreningen att göra. Alla medlemmar har möjlighet att själva, eller genom styrelsen, påverka ekonomi och förvaltning.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan alla känna sig trygga. Årsavgifterna kan då ligga på en rimlig nivå så att det finns pengar till underhåll och andra utgifter. Det är viktigt att så många som möjligt hjälps åt att ta ansvar för alla små och stora uppgifter som finns i en bostadsrättsförening. Medlemmarna har ett gemensamt åtagande genom medlemskapet. Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Stämman väljer styrelse och beviljar ansvarsfrihet till styrelsen. Föreningsstämman hålls en gång om året. På stämman ska medlemmarna granska årets verksamhet. Medlemmarna kan också komma med förslag på nya sätt att driva föreningen eller ändra på sådant som kan bli bättre. På stämman kan man också diskutera föreningens framtid. Inför stämman kan medlemmarna lämna motioner med förslag på åtgärder.

Framtida investeringar och reparationer

Styrelsen har sedan 2023 i allt väsentligt, varit upptagen med stambytet. Förväntan är att stambytet avslutas under första kvartalet 2026. Framöver, förutom tidigare nämnda fönsterrenoveringar, räknar styrelsen med att en del av vårt yttertak kommer att behöva renoveras eller bytas inom de kommande åren.

Föreningen har under 2025 haft kostsamma vattenskador, vilka drabbar boende i olika utsträckning. Styrelsen räknar med att stambytet kommer åtgärda huvuddelen av det problemet.

Styrelsen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 282 st. Tillkommande medlemmar under året var 33 och avgående medlemmar under året var 36. Vid räkenskapsårets slut fanns det 279 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 31 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 079 835	10 173 612	8 287 836	6 979 022
Resultat efter fin. poster	-2 044 391	-836 758	-794 576	-258 276
Soliditet (%)	65	76	92	92
Yttre fond	2 948 582	2 793 749	2 837 908	2 537 908
Taxeringsvärde	289 600 000	306 428 000	306 428 000	306 428 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 632	1 478	1 182	985
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	90,3	87,2	85,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 093	8 684	2 252	2 252
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	14 087	8 106	2 101	2 098
Sparande / kvm totalyta, kr	-117	73	160	147
Elkostnad / kvm totalyta, kr	129	77	73	107
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	152	153	141	128
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	60	48	46	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	341	278	261	281
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,79	4,24	4,17	1,60
Räntekänslighet (%)	9,25	5,88	1,90	2,29

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 38 702 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Föreningen har haft extraordinära kostnader hänförliga till dåliga stammar i fastigheten. Pågående stambyte har pågått under hela 2025 och kommer att avslutas under första kvartalet 2026. Detta kommer att innebära en annan kostnadsbild för föreningen för 2026. Styrelsen planerar för ett resultat och kassaflöde som är i balans under 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	172 624 896	-	-	172 624 896
Upplåtelseavgifter	12 942 042	-	-	12 942 042
Fond, yttre underhåll	2 793 749	-	154 833	2 948 582
Balanserat resultat	-2 874 111	-836 758	-154 833	-3 865 701
Årets resultat	-836 758	836 758	-2 044 391	-2 044 391
Eget kapital	184 649 819	0	-2 044 391	182 605 428

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 865 701
Årets resultat	-2 044 391
Totalt	-5 910 092

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-87 677
Balanseras i ny räkning	-6 122 415
	-5 910 092

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 079 835	10 173 612
Övriga rörelseintäkter	3	420 313	-0
Summa rörelseintäkter		11 500 148	10 173 612
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-8 384 446	-7 627 511
Övriga externa kostnader	9	-705 739	-486 623
Personalkostnader	10	-440 468	-446 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 175 304	-1 175 313
Övriga rörelsekostnader		-95 625	0
Summa rörelsekostnader		-10 801 583	-9 735 842
RÖRELSERESULTAT		698 565	437 769
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57 647	168 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 800 602	-1 443 003
Summa finansiella poster		-2 742 955	-1 274 527
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 044 391	-836 758
ÅRETS RESULTAT		-2 044 391	-836 758

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	194 297 174	195 444 278
Markanläggningar	13	92 199	115 239
Maskiner och inventarier	14	25 839	30 999
Pågående projekt	15	80 989 567	42 579 590
Summa materiella anläggningstillgångar		275 404 779	238 170 105
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		275 404 779	238 170 105
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		74 555	145 944
Övriga fordringar	16	3 576 571	1 238 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	952 965	1 141 648
Summa kortfristiga fordringar		4 604 092	2 526 053
Kassa och bank			
Kassa och bank		28 827	3 728 457
Summa kassa och bank		28 827	3 728 457
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 632 919	6 254 509
SUMMA TILLGÅNGAR		280 037 697	244 424 614

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		185 566 938	185 566 938
Fond för yttre underhåll		2 948 582	2 793 749
Summa bundet eget kapital		188 515 520	188 360 687
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 865 701	-2 874 111
Årets resultat		-2 044 391	-836 758
Summa ansamlad förlust		-5 910 092	-3 710 868
SUMMA EGET KAPITAL		182 605 428	184 649 819
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	59 650 000	54 000 000
Övriga långfristiga skulder		30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		59 680 000	54 030 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	34 200 000	0
Leverantörsskulder		1 919 053	4 265 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 633 217	1 479 374
Summa kortfristiga skulder		37 752 270	5 744 796
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		280 037 697	244 424 614

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	698 565	437 769
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 175 304	1 175 313
	1 873 869	1 613 082
Erhållen ränta	57 647	168 476
Erlagd ränta	-2 682 745	-1 322 372
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-751 230	459 186
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-503 492	587 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 310 383	3 214 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 565 105	4 261 085
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 409 978	-41 355 335
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-38 409 978	-41 355 335
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	40 000 045	46 000 000
Amortering av lån	-150 045	-6 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	39 850 000	40 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 125 083	2 905 750
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 723 183	1 817 433
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 598 100	4 723 183

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,50 %
Fasader	2,86 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Styr & övervakning	3,33 %
Stamledningar VA	2,50 %
El	5,00 %
Fönster	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Ventilation	4,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 - 10,00 %
Markanläggningar	10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	10 106 760	9 187 908
Hysesintäkter, bostäder	104 940	104 940
Hysesintäkter, lokaler	777 842	766 872
Kabel-TV/Bredband	5 400	5 400
Intäcksreduktion	-118 890	-1 875
El	40 109	0
Övriga intäkter	163 674	110 367
Summa	11 079 835	10 173 612

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-0
Erhållna bidrag	34 008	0
Återvunnen moms	386 307	0
Summa	420 313	-0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	406 240	383 938
Städning	260 932	253 225
Besiktning och service	326 915	192 231
Trädgårdsarbete	14 674	22 226
Övrigt	128 624	27 733
Summa	1 137 384	879 352

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	22 448	29 694
Bostäder	30 808	13 033
Bostäder VVS	2 201	0
Tvättstuga	57 076	89 051
Trapphus/port/entr	0	2 560
Vind	0	3 777
Soprum/miljöanläggning	10 906	12 730
Dörrar och lås/porttele	26 681	27 645
Övriga gemensamma utrymmen	0	1 306
VA	83 845	4 542
Värme	18 607	3 629
Ventilation	96 855	13 210
El	16 178	41 425
Hissar	109 360	67 227
Tak	4 106	25 830
Fönster	2 191	0
Försäkringsärende/vattenskada	937 786	532 303
Summa	1 419 048	867 962

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	145 167
Värme	87 677	0
Summa	87 677	145 167

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	861 144	513 630
Uppvärmning	1 015 635	1 016 128
Vatten	397 953	322 098
Sophämtning	381 502	339 479
Summa	2 656 234	2 191 335

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	455 161	455 145
Tomträttsavgälder	2 041 200	2 503 159
Bredband	93 321	113 147
Arvode teknisk förvaltning	17 761	17 513
Fastighetsskatt	476 660	454 730
Summa	3 084 103	3 543 694

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	292 082	184 025
Förbrukningsmaterial	8 407	3 789
Arbetskläder	8 707	0
Juridiska kostnader	183 396	88 272
Revisionsarvoden	30 298	30 485
Ekonomisk förvaltning	182 849	180 052
Summa	705 739	486 623

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	355 200	344 375
Sociala avgifter	85 268	102 020
Summa	440 468	446 395

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 798 184	1 443 003
Övriga räntekostnader	2 418	0
Summa	2 800 602	1 443 003

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	210 357 363	210 357 363
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	210 357 363	210 357 363
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 913 085	-13 765 972
Årets avskrivning	-1 147 104	-1 147 113
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 060 189	-14 913 085
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	194 297 174	195 444 278
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>104 418 817</i>	<i>104 418 817</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 800 000	96 228 000
Taxeringsvärde mark	184 800 000	210 200 000
Summa	289 600 000	306 428 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	230 439	230 439
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	230 439	230 439
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 200	-92 160
Årets avskrivning	-23 040	-23 040
Utgående ackumulerad avskrivning	-138 240	-115 200
Utgående restvärde enligt plan	92 199	115 239

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	218 295	218 295
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	218 295	218 295
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-187 296	-182 136
Årets avskrivning	-5 160	-5 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-192 456	-187 296
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	25 839	30 999

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	42 579 590	1 224 254
Årets investeringar	38 409 977	41 913 544
Omfört till Byggnad	0	-558 209
Summa pågående arbeten	80 989 567	42 579 590

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	417 048	49 722
Skattefordringar	32 673	129 003
Övriga fordringar	556 000	65 000
Nabo Klientmedelskonto	2 028 893	957 161
Borgo	540 380	37 565
Lagstadg soc avg lönesk	10	9
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 567	0
Summa	3 576 571	1 238 460

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 303	60 743
Fastighetsskötsel	42 132	41 746
Försäkringspremier	187 329	456 409
Tomträtt	559 800	510 300
Bredband	33 700	25 496
Förvaltning	46 701	46 954
Summa	952 965	1 141 648

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-06-17	4,31 %	14 000 000	14 000 000
Swedbank	2027-02-25	3,66 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2027-08-25	2,89 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2029-01-25	3,18 %	19 850 000	
Swedbank	2026-06-17	2,66 %	20 000 000	
Summa			93 850 000	54 000 000
Varav kortfristig del			34 200 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 92 850 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 515	45 439
Fastighetsskötsel	7 156	11 461
El	86 250	62 120
Uppvärmning	137 755	135 622
Utgiftsräntor	346 938	229 081
Vatten	33 416	30 498
Löner	2 403	0
Beräknade uppl. sociala avifter	721	0
Förutbetalda avgifter/hyror	928 135	928 225
Beräknat revisionsarvode	36 928	36 928
Summa	1 633 217	1 479 374

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	110 000 000	110 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stambytet avslutades under mars månad 2026. Enligt styrelsens beslut kommer årsavgifterna att höjas med 8% per den 1 juli 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Lars Weiler
Ordförande

Carin Wilhelmsson
Styrelseledamot

Charlotta Creighton
Styrelseledamot

Johan Peterson
Styrelseledamot

Mats Eriksson
Styrelseledamot

Pär Jangholt
Styrelseledamot

Therése Larsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Parameter Revision AB
Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 23:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 13:02

DOCUMENT ID:

Sy830FgJMe

ENVELOPE ID:

HJHnOKIJzg-Sy830FgJMe

DOCUMENT NAME:

Brf Glasberget på Kungsholmen, 769611-4235 - Årsredo visning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

0e11ed4a7f99af981c2672fbf1dd44e31364eee95da4339
2753541d003c3bdd21472d0f758111612fdc5bd42f5ded
579c49a31825124aecaf1b3d69236607671

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARIN WILHELMSSON carwil@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 13:44 12.05.2026 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.145.21.115
2. JOHAN PETERSON johan.lf.peterson@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2026 14:14 13.05.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61
3. LARS WEILER lars.weiler@wavebusiness.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 16:15 12.05.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.199.108
4. MARGARETA CHARLOTTA CREYGHTON charlotta.creyghton@bof.se	 Signed Authenticated	17.05.2026 21:39 17.05.2026 21:37	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.119.119
5. PÄR JANGHOLT par.jangholt@hsb.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 09:55 18.05.2026 09:47	eID Low	Swedish BankID IP: 185.58.77.106
6. SOFIE THERÉSE LARSSON theresel_gve@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 17:16 12.05.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.0.111
7. MATS ERIKSSON reporter.eriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2026 22:58 18.05.2026 22:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.40.89
8. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	 Signed Authenticated	18.05.2026 23:43 18.05.2026 23:42	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.67.195

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Glasberget på Kungsholmen
Org.nr. 769611-4235

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Glasberget på Kungsholmen för år 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 International Standard on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Glasberget på Kungsholmen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Ole Deurell

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.05.2026 23:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 12.05.2026 13:02

DOCUMENT ID:

S1P20tg1zx

ENVELOPE ID:

rkgShOKxyfg-S1P20tg1zx

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar Brf Glasberget på Kungsholmen 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

fc1f9502ba89a6ee4874c12b5e2e30093b13142b6db8eb5a5390e35b05b5cc2f27cd641fb065975d491a2613a83b85be71c43cdf45cb05a3fd5d4b72c6059cd5

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ole Deurell	Signed	18.05.2026 23:42	eID	Swedish BankID
ole.deurell@parameterrevision.se	Authenticated	18.05.2026 23:40	Low	IP: 78.82.67.195

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed