

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsförening Bo Klok
Glasörten
Org. nr: 769629–2106



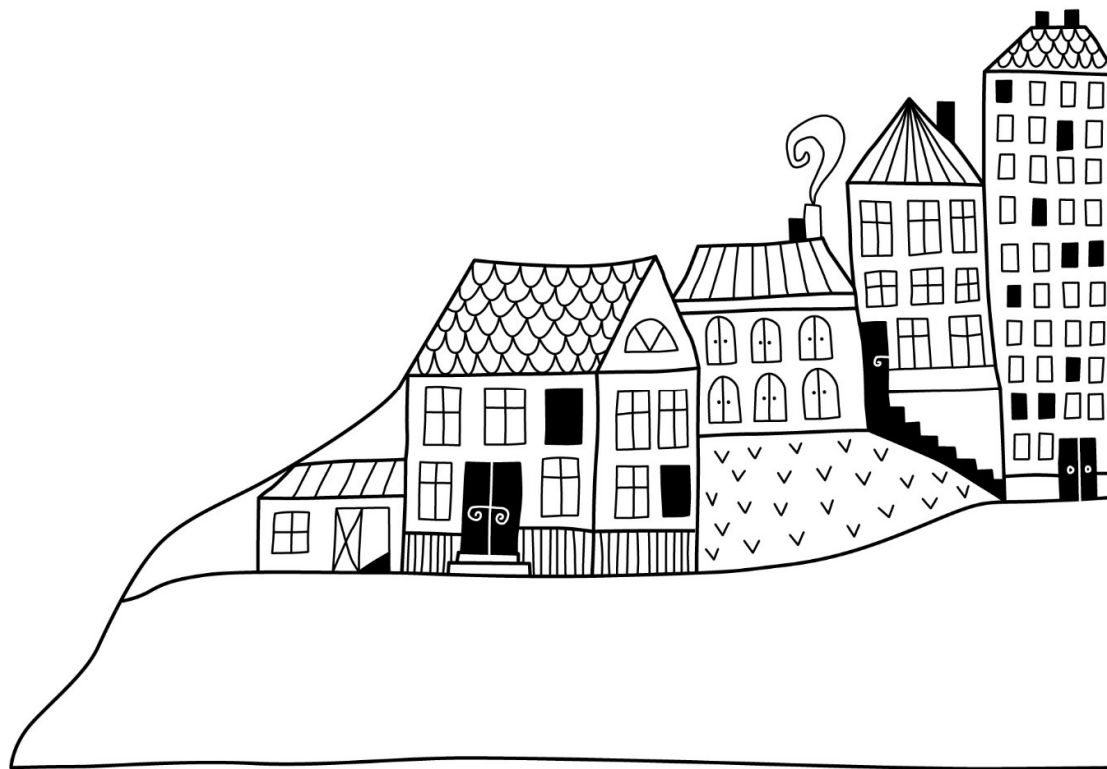


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bo Klok Glasörten får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-04. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-30.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 9% till 16%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 143 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Rapsbaggen 58 i Malmö Kommun, sex flerbostadshus med 66 lägenheter samt 50 förråd och 59 parkeringsplatser med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastigheternas adress är Gottorpsvägen 33-37 och Rapsbaggegatan 11-17 i Bunkeflostrand.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	27
3 rum och kök	24
4 rum och kök	15
Summa	66

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	59	Samt 3 handikapparkering. Två bilpool p-plaster är avvecklade och ersatt med 2 vanlig p-platser.
Antal lokaler	50	förråd

Total tomtarea	7 528 m ²
Total bostadsarea	4 488 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Rapsbaggen tillsammans med villorna, MKB och Skanska Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar gemensamma ytor är Rapsbaggegatan, området kring vändzonen, bänkar, grusgångar och lekplatserna bland villorna.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 363 tkr och planerat underhåll för 87 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 097 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 467 kr/m² och en 30-års underhållskostnad på 873 tkr per år eller 194 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 142 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 414 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 873 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2021	Huskropp utvändigt (<i>fasad tvättning</i>)
Underhåll	2021	markytor (<i>gräsrening</i>)
Underhåll	2022	Installationer (<i>underhålls spolning av 66 lgh</i>)
Underhåll	2024	Installationer (<i>ffjärrvärmväxlare</i>)

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor (<i>3 st gånggrindar</i>)	86 875

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Simon Pedersen	Ordförande	2026
Patrik Swiecki	Ledamot	2026
Henrik Sköld	Ledamot	2026
Wiebke Thim	Ledamot	2026
Johan Andersson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Nilsson	Suppleant	2026
Mattias Sollerhed	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
EY	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Louise Larsson	
Wivecka Ronnelin	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 83 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 84 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 994 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

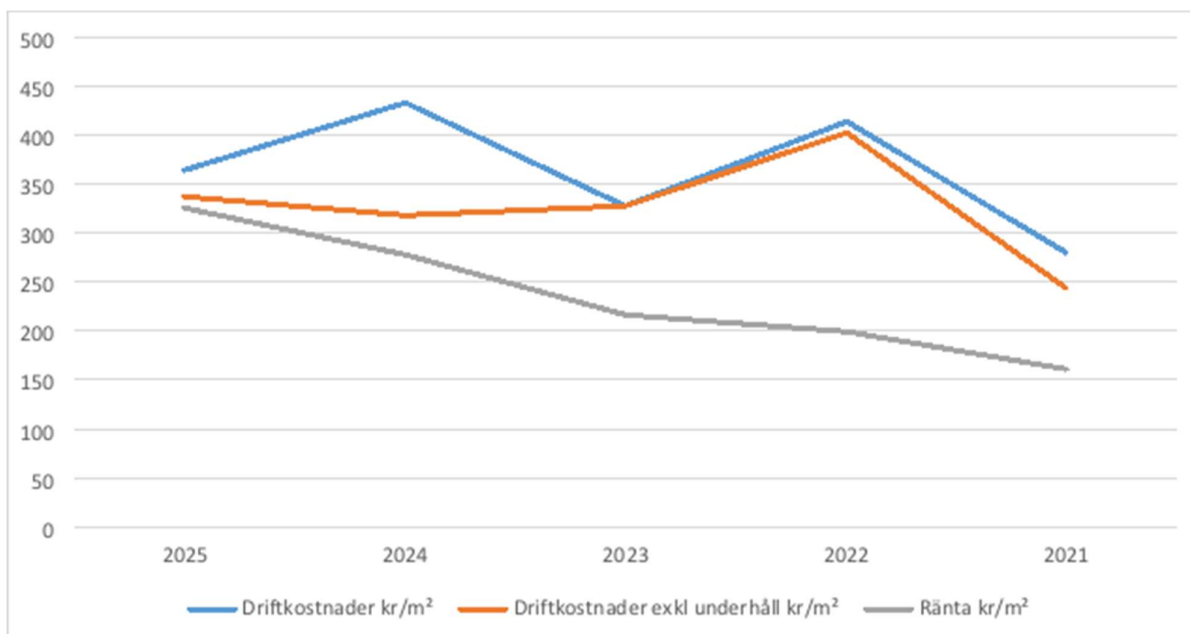
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	4 915	4 788	4 543	3 695	3 282
Rörelsens intäkter	4 994	4 789	4 569	3 696	3 293
Resultat efter finansiella poster*	-112	-420	168	-935	-576
Årets resultat	-	-420	168	-935	-576
Resultat exkl. avskrivningar	1 255	836	1 423	320	680
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	1 255	6	580	-496	63
Balansomslutning	140 904	141 728	142 778	143 067	144 685
Årets kassaflöde	417	328	746	-159	-192
Soliditet %*	65	65	64	64	64
Likviditet %	16	9	11	42	5
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	94	93	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 045	1 016	961	767	687
Driftkostnader kr/kvm	364	433	327	413	280
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	338	318	327	402	242
Energikostnad kr/kvm*	153	181	187	274	178
Underhållsfond kr/kvm	793	793	723	535	364
Reservering till underhållsfond kr/kvm	-	185	188	182	137
Sparande kr/kvm*	274	301	317	81	190
Ränta kr/kvm	326	277	216	198	160
Skuldsättning kr/kvm*	10 838	11 017	11 082	11 256	11 417
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 838	11 017	11 082	11 256	11 417
Räntekänslighet %*	10,4	10,8	11,5	14,7	16,6

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Årets resultat visar ett underskott. Föreningen arbetar utifrån en långsiktig underhållsplan som ger en översikt över framtida underhållsbehov. Underhållsplanen är ett planeringsverktyg som uppdateras löpande.

Förlusten bedöms inte förändra föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden utifrån nuvarande planering. Styrelsen följer löpande upp ekonomin och anpassar planering och prioriteringar vid behov

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 641 000	0	0	3 559 124	-6 329 047	-419 560
Disposition enl. årsstämmobeslut					-419 560	419 560
Reservering underhållsfond				873 000	-873 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-86 875	86 875	
Årets resultat						-111 939
Vid årets slut	94 641 000	0	0	4 345 249	-7 534 732	-111 939

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 748 607
Årets resultat	-111 939
Årets fondreservering enligt stadgarna	-873 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	86 875
Summa	-7 646 670

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 646 670**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 914 591	4 787 662
Övriga rörelseintäkter	Not 3	79 492	1 205
Summa rörelseintäkter		4 994 082	4 788 867
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 634 765	-1 944 737
Övriga externa kostnader	Not 5	-606 487	-610 898
Personalkostnader	Not 6	-148 049	-155 634
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 255 310	-1 255 310
Summa rörelsekostnader		-3 644 611	-3 966 580
Rörelseresultat		1 349 471	822 287
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	721	750
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 462 131	-1 242 597
Summa finansiella poster		-1 461 410	-1 241 847
Resultat efter finansiella poster		-111 939	-419 560
Årets resultat		-111 939	-419 560

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	138 620 647	139 875 957
Summa materiella anläggningstillgångar		138 620 647	139 875 957
Summa anläggningstillgångar		138 620 647	139 875 957
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		112	188
Övriga fordringar	Not 11	29 183	28 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	173 654	159 947
Summa kortfristiga fordringar		202 949	188 984
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 080 067	1 662 779
Summa kassa och bank		2 080 067	1 662 779
Summa omsättningstillgångar		2 283 017	1 851 763
Summa tillgångar		140 903 664	141 727 720

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	94 641 000	94 641 000	
Fond för yttre underhåll	4 345 249	3 559 124	
Summa bundet eget kapital	98 986 249	98 200 124	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-7 534 732	-6 329 047	
Årets resultat	-111 939	-419 560	
Summa fritt eget kapital	-7 646 670	-6 748 607	
Summa eget kapital	91 339 579	91 451 518	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	35 482 518	30 312 018
Summa långfristiga skulder		35 482 518	30 312 018
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 158 852	19 131 882
Leverantörsskulder		139 810	151 446
Övriga skulder	Not 15	8 481	87 430
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	774 424	593 427
Summa kortfristiga skulder		14 081 567	19 964 184
Summa eget kapital och skulder		140 903 664	141 727 720

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 349 471	822 287
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 255 310	1 255 310
	2 604 781	2 077 597
Erhållen ränta	721	750
Erlagd ränta	-1 408 317	-1 208 440
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 197 185	869 907
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 965	123 413
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	36 598	-375 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 219 818	618 029
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-802 530	-790 008
Upptagna lån	0	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-802 530	-290 008
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	417 288	328 021
Likvida medel vid årets början	1 662 779	1 334 758
Likvida medel vid årets slut	2 080 067	1 662 779

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder (ingår värme, vatten och el)	4 460 688	4 330 896
Hyror, lokaler	64 177	63 600
Hyror, p-platser	129 130	126 675
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 370	-4 995
Kabel-tv-avgifter	228 888	228 888
Övriga avgifter (filter)	20 658	19 327
Övriga ersättningar (pant-och överlåtelseintäkter)	13 420	23 425
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Summa nettoomsättning	4 914 591	4 787 662

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	79 492	1 205
Summa övriga rörelseintäkter	79 492	1 205

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-86 875	-516 250
Reparationer	-363 103	-125 775
Samfällighetsavgifter	-19 396	-19 396
Försäkringspremier	-92 439	-82 631
Kabel- och digital-TV	-228 888	-228 888
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 830	-1 375
Serviceavtal	-38 484	-37 975
Obligatoriska besiktningar	-9 625	-6 385
Bevakningskostnader	-3 553	0
Snö- och halkbekämpning	-37 526	-29 944
Förbrukningsinventarier	-8 491	-7 583
Vatten	-229 677	-255 162
Fastighetsel	-116 118	-117 080
Uppvärmning	-342 678	-441 376
Sophantering och återvinning	-35 638	-49 925
Förvaltningsarvode drift*	-20 445	-24 993
Summa driftskostnader	-1 634 765	-1 944 737

*Avser fastighetsskötsel mm

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-546 651	-520 585
IT-kostnader	0	-1 708
Arvode, yrkesrevisorer	-23 500	-23 125
Övriga förvaltningskostnader	-13 695	-10 391
Kreditupplysningar	-1 147	-247
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 408	-23 493
Kontorsmateriel	-459	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 640
Konsultarvoden	0	-19 244
Bankkostnader	-3 711	-3 715
Övriga externa kostnader	-7 916	-1 750
Summa övriga externa kostnader	-606 487	-610 898

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-117 600	-123 108
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-5 000
Sociala kostnader	-30 449	-27 526
Summa personalkostnader	-148 049	-155 634

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 255 310	-1 255 310
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 255 310	-1 255 310

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	387	171
Övriga ränteintäkter	334	579
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	721	750

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 461 203	-1 242 347
Övriga räntekostnader	-928	-250
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 462 131	-1 242 597

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	125 531 000	125 531 000
Mark	23 969 000	23 969 000
	149 500 000	149 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	149 500 000	149 500 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 624 043	-8 368 733
	-9 624 043	-8 368 733

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 255 310	-1 255 310
	-1 255 310	-1 255 310

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-10 879 353** **-9 624 043****Restvärde enligt plan vid årets slut****138 620 647** **139 875 957****Varav**

Byggnader	114 651 647	115 906 957
Mark	23 969 000	23 969 000

Taxeringsvärden

Bostäder	124 000 000	113 800 000
Lokaler	0	0

Totalt taxeringsvärde**124 000 000** **113 800 000***varav byggnader**102 000 000* *94 000 000**varav mark**22 000 000* *19 800 000***Not 11 Övriga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	29 183	28 849
Summa övriga fordringar	29 183	28 849

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	98 471	92 439
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 824	3 646
Förutbetald renhållning	8 168	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	57 222	57 222
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 970	6 640
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 654	159 947

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	2 080 067	1 662 779
Summa kassa och bank	2 080 067	1 662 779

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	48 641 370	49 443 900
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 898 400	-18 401 830
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-260 452	-730 052
Långfristig skuld vid årets slut	35 482 518	30 312 018

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,69%	2025-04-30	495 000,00	-490 000,00	5 000,00	0,00
STADSHYPOTEK		2025-04-30	17 906 830,00	-17 879 352,00	27 478,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-04-30	13 448 000,00	0,00	549 600,00	12 898 400,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-04-30	17 594 070,00	0,00	180 452,00	17 413 618,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2028-04-30	0,00	18 369 352,00	40 000,00	18 329 352,00
Summa			49 443 900,00	0,00	802 530,00	48 641 370,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskaps år ska 12 898 400 kr villkors och 260 452 kr amorteras varför skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 35 742 970 kr till betalning mellan 2 och 5 ar efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 12 898 400 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder	0	78 952
Skuld sociala avgifter och skatter	8 481	8 478
Summa övriga skulder	8 481	87 430

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 003	18 004
Upplupna räntekostnader	168 235	114 421
Upplupna elkostnader	10 897	11 364
Upplupna vattenavgifter	65 073	64 134
Upplupna värmekostnader	46 497	46 379
Upplupna kostnader för renhållning	6 498	1 833
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	57 300	57 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 849
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	383 922	257 144
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	774 424	593 427

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	54 959 000	54 959 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-11

Årsredovisningen undertecknas, Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Simon Pedersen,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Johan Andersson,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Patrik Swiecki,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Wiebke Thim,

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Henrik Sköld,

Vår revisionsberättelse har lämnat enligt elektronisk signatur

EY

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557577896810

Dokument

ÅR 2025 Glasörten ver2.2
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2026-05-12 13:56:37 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2026-05-12 21:22:55 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Simon Pedersen (SP)
Brf Glasörten
simon.pedersen960322@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SIMON PEDERSEN"
Signerade 2026-05-12 15:35:21 CEST (+0200)

Henrik Sköld (HS)
Brf Glasörten
kopitar78@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK SKÖLD"
Signerade 2026-05-12 19:38:21 CEST (+0200)

Johan Andersson (JA)
Brf Glasörten
johan_andersson_83@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Bo Johan Fredrik Andersson"
Signerade 2026-05-12 16:14:53 CEST (+0200)

Patrik Swiecki (PS)
Brf Glasörten
p.swiecki@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Adrian Patrik Swiecki"
Signerade 2026-05-12 15:37:59 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577896810

Wiebke Franziska Thim (WFT)

Brf Glasörten

wiebke.thim@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Wiebke Franziska Thim"

Signerade 2026-05-12 15:45:22 CEST (+0200)

Mattias Nilsson (MN)

EY

mattias.nilsson1@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MATTIAS NILSSON"

Signerade 2026-05-12 21:22:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok Glasörten i Bunkeflostrand, org.nr 769629-2106

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok Glasörten i Bunkeflostrand 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2024 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2025 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen BoKlok Glasörten i Bunkflostrand 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghetssätt.

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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MATTIAS NILSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d42c009dd04eea[...]b5348ce58fe14

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-12 19:22:30 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

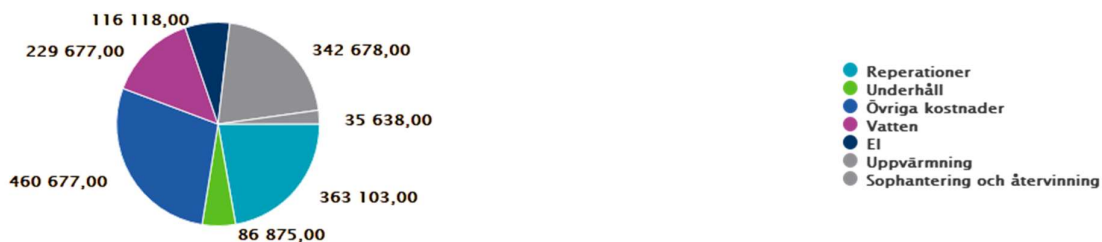
Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 634 765	1 944 737
Övriga externa kostnader	606 487	610 898
Personalkostnader	148 049	155 634
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 255 310	1 255 310
Finansiella poster	1 461 410	1 241 847
Summa kostnader	5 106 021	5 208 427



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Fastighetskötsel extra	0	648
Utemiljö extra	2 250	6 540
Systematiskt brandskyddsarbete	1 830	1 375
Serviceavtal	38 484	37 975
Städ grund	18 195	0
Städ extra	0	17 805
Hissbesiktning	9 625	6 385
Bevakningskostnader jour	3 553	0
Snö- och halkbekämpning	37 526	29 944
Rep bostäder utg för köpta tj	11 985	6 430
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	25 809
Rep installationer utg för köpta tj	2 814	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	46 914	0
Rep install utg för köpta tj Värme	5 816	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	26 593	34 518
Rep install utg för köpta tj Hissar	48 321	1 840
Rep install utg för köpta tj Låssystem	21 218	0
Rep huskropp utg för köpta tj	131 233	25 063
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	17 004	0
Övriga Reparationer	0	32 115
Försäkringsskador	23 205	0
Vandalisering	28 000	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	516 250
UH Markytor utg för köpta tj	86 875	0
Fastighetsel	116 118	117 080
Uppvärmning	342 678	441 376
Vatten	229 677	255 162
Avfallshantering	35 638	49 925
Fastighetsförsäkring	92 439	82 631
Samfällighetsavgifter	19 396	19 396
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	228 888	228 888
Förbrukningsmaterial	8 491	7 583
Summa driftkostnader	1 634 765	1 944 737



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	4 488 kr/kvm	4 488 kr/kvm
Belopp i kr	2025	2024
Arrendeavgifter	0	0
Avfallshantering	8	11
Bevakningskostnader jour	1	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	51	51
Fastighetsel	26	26
Fastighetsförsäkring	21	18
Fastighetskötsel extra	0	0
Felanmälan/jour	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	2	2
Försäkringsskador	5	0
Hissbesiktning	2	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	3	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	6
Rep huskropp utg för köpta tj	29	6
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	11	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	5	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	10	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	6	8
Rep install utg för köpta tj Värme	1	0
Rep installationer utg för köpta tj	1	0
Rep lokaler utg för köpta tj	0	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Samfällighetsavgifter	4	4
Serviceavtal	9	8
Snö- och halkbekämpning	8	7
Städ extra	0	4
Städ grund	4	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	0	115
UH Markytor utg för köpta tj	19	0
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	76	98
Utemiljö extra	1	1
Vandalisering	6	0
Vatten	51	57
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	0
Övriga Reparationer	0	7
Summa driftkostnader	364,25	433,32

Brf Bo Klok Glasörten

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Bo Klok Glasörten i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

